



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Exklusives Baugrundstück mit Altbestand in Top-Lage (nur ca. 60 m vom See entfernt) in Bodman



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2429	<b>Datum:</b>	04.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Grundstück (Wohnen)	<b>Ort:</b>	78351 Bodman-Ludwigshafen
<b>Grundstücksfläche:</b>	609,00 m <sup>2</sup>	<b>Bebaubar nach:</b>	B-Plan

## Preise:

---

**Provision:** 3,57 % inkl. MwSt.

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KOSUB Immobilien e.K.	<b>Name:</b>	Mathias Kosub
<b>Straße:</b>	Theodor-Heuss-Straße 12	<b>Ort:</b>	78467 Konstanz
<b>Telefon:</b>	+49 7531 3690696	<b>Faxnummer:</b>	+49 7531 3690695
<b>E-Mail:</b>	konstanz@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-bodensee.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Der Erholungsort Bodman gilt als ein beschauliches Fleckchen Erde am westlichen Ende des Bodensees. Der gesamte Ortskern ist durch schmucke Gebäude geprägt und eine der begehrtesten Wohngegenden am Seeufer. Das zum Verkauf angebotene Baugrundstück ist Teil dieser Gemeinde und gehört zu den direkten Nachbargrundstücken der „Torkel“, einem Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung. Der See liegt nahezu vor der Haustür, nur rd. 60 m Luftlinie entfernt, und bietet eine einzigartige Idylle, mit Booten, Uferanlagen, Stegen und den herrlichen Blick über das Wasser.

Ein Grundstück in dieser Wohnlage ist eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt und ermöglicht eine vielseitige Bebauung. Momentan steht auf dem 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück noch ein etwa 350 Jahre altes Bauernhaus, inkl. Scheune, das seit kurzem nicht mehr unter Denkmalschutz steht und demnach abgerissen werden kann. Das eröffnet

unzählige Möglichkeiten für eine umfangreiche Bebauung, beispielsweise mit einem großen Mehrfamilienhaus oder einer stilvollen Stadtvilla. Privatpersonen können sich hier ihre Wunschimmobilie in bester Lage am See errichten oder Familien ein Mehrgenerationshaus planen. Darüber hinaus ist das Grundstück bevorzugt auch eine seltene Gelegenheit für Anleger, Projektentwickler und Bauträger. Die Voraussetzungen für ein lukratives, exklusives Bauvorhaben sind hervorragend, u.a. sieht der Bebauungsplan eine umfangreiche Überbauung vor (z. B. schätzungsweise 450 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche u. bis zu 3 Vollgeschosse, keine festgelegte GRZ und GFZ). Vom Grundstück aus führt eine kleine Anliegerstraße direkt zum Wasser hinunter und die asphaltierte Straße geht in einen Fußweg über, der direkt am See entlangführt. Mehrere unter Denkmal stehende Gebäude in der direkten Nachbarschaft sorgen für ein romantisches Erscheinungsbild.

2010 hat die Gemeinde Bodman beschlossen, den Bebauungsplan „Am Torkel“ aufzustellen (einfacher Bebauungsplan). Die Torkel genießt als Kulturdenkmal einen besonderen Umgebungsschutz, sodass das Erscheinungsbild und die Gesamtwirkung an den städtebaulichen Kontext gebunden sind. Aufgrund des historischen Werts der Gegend gelten verschiedene Bauvorgaben für die Nachbargrundstücke. Das angebotene Grundstück ermöglicht die Errichtung eines Hauses mit mindestens zwei Vollgeschossen. Aufgrund des knappen Wohnraums kann lt. B-Plan ein drittes Vollgeschoss im Dachbereich genehmigt werden, sofern ein Kniestock von maximal 0,80 Metern vorhanden ist. Die Dachneigung sollte dabei 40 bis 50 Grad betragen. Weitere Details sind im beigefügten Bebauungsplan nachzulesen.

Es gibt ein schönes Strandbad sowie einen idyllischen Uferpark, viele Rad- und Wanderwege, Gasthäuser und Restaurants. Für den täglichen Bedarf sorgt ein vor wenigen Jahren neu eröffneter Discounter (PENNY-Markt), weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Ludwigshafen, bzw. im nahen Stockach oder Radolfzell zu finden.

Bitte beachten, dass sämtliche Angaben zur Bebauung, Ausnutzung des Grundstücks etc. als gänzlich unverbindlich zu verstehen sind. Für die gemachten Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Jede Bebauung setzt den Erhalt einer entsprechenden Baugenehmigung voraus, wofür keine Gewähr übernommen werden kann.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle genannten Bebauungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen. Für den Erhalt der Baugenehmigung wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Sämtliche Markierungen in den beigefügten Fotos und skizzierte Grundstücksgrenzen dienen rein zur Illustration und sind als unverbindlich zu verstehen. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Bilder

---







Lageplan (unverbindliche Illustration)

