

# Hofensemble über dem Bodensee : Spittelsberg



GUT BODMAN

# Hofensemble über dem Bodensee

Der Spittelsberg ist eine alte, zum Gut Bodman gehörende Hofstelle über dem Ort Ludwigshafen. Von hier aus schaut man auf die gesamte Länge des sich nach Osten erstreckenden Bodensees. Das Bauernhaus mit dem dazugehörigen Waschhaus wird zur Zeit saniert und wird zum 1. November bezugsfertig sein.

Aufgrund der Gebäudestruktur und der Lage bieten sich verschiedenen Nutzungen an. Je nach angestrebter Nutzung können noch ergänzende Gebäude oder Flächen hinzugepachtet werden. Der Umgriff von Wiesen, Wald, Obst und Acker ermöglicht auch ernstzunehmende landwirtschaftliche Aktivitäten. Das Gesamtpaket würde alle in dem Ensemble befindlichen Gebäude beinhalten. Diese zusätzlichen Informationen erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Alle erforderlichen bzw. ergänzenden Bau- und Sanierungsarbeiten werden durch Gut Bodman geplant und veranlasst. Das kann in Absprache mit dem zukünftigen Mieter geschehen. Das Ensemble steht unter Denkmalschutz. Bis auf untergeordnete Bereiche werden Eigenleistungen nicht zu erbringen sein. In einer Zeit, wo oft mit leichter Hand die baukulturelle Identität unserer Region zugunsten einer vermeintlich zeitgenössischen Optimierung hinweggewischt wird, möchten wir dieses charaktvolle Ensemble in seiner Authentizität wieder herausarbeiten.

## BAUERNHAUS MIT WASCHHAUS UND GARTEN:

Dieses wird zur Zeit denkmalgerecht aufgearbeitet. Die Wohnnutzung bleibt erhalten. Das alte Bauernhaus mit seinen 3-4 Schlafzimmern, Wohnstube, Küche und Esszimmer wird wiederhergestellt. Unter einem kleinen Teil des Hauses befindet sich ein von aussen zugänglicher Gewölbekeller mit Lehmbohlen. Das Dach des Gebäudes ist nicht ausgebaut. Die Zielrichtung der Arbeiten ist weniger die Erhöhung des Komforts, als vielmehr die Wiederherstellung eines in sich schlüssigen Bauernhauses und seiner Innenräume. Natürliche Materialien, handwerkliche Logik und Oberflächen mit Zeitspuren spielen dabei eine Rolle.

Der in den 50er Jahren angebaute Ökonomieteil besteht aus Stall und Scheune. Dieser bleibt im Originalzustand erhalten.

Das alte Waschhaus hat seine reinigende Funktion beibehalten und beinhaltet nun eine Sauna.

Die Beheizung des Ensembles erfolgt über eine Pelletheizung.

## FORSTHAUS:

Das ehemalige Forsthaus befindet sich unterhalb des Bauernhauses. Von hier fällt das Gelände deutlich zum See ab. Die Sanierungsarbeiten haben noch nicht begonnen. Die Planung sieht die Errichtung von zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen vor, welche sich jeweils über 3 Geschosse erstrecken. Jede Wohnung erhält einen Freisitz und einen Anteil an der Gartenfläche. Da das Innenleben dieses Hauses vor geraumer Zeit entfernt wurde, wird der Kern vollständig neu aufgebaut werden. Die östliche Wohnung mit ca. 138 m<sup>2</sup> beinhaltet 5 Zimmer ( davon 3 Schlafzimmer). Die westliche Wohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup> beinhaltet 4 Zimmer ( davon 2 Schlafzimmer) und hat einen Freisitz mit Seeblick.

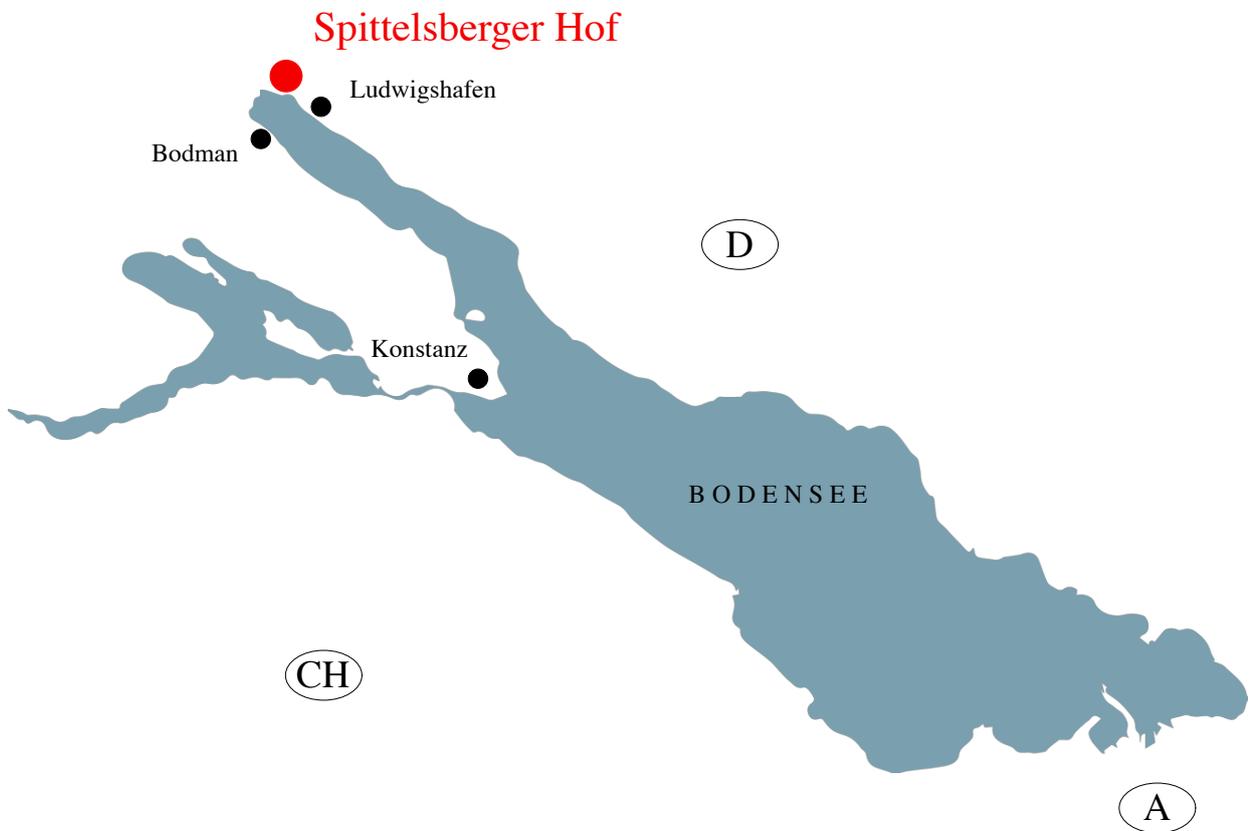
## EHEMALIGE BÄCKEREI:

Die ehemalige Bäckerei ist ein einfaches, einstöckiges Gebäude mit einem gemauerten Kern und Holzanbauten. Sie ist noch im unausgebautem Zustand. Hier könnte man sich ein kleines, charmantes Ferien- oder Gästehaus vorstellen. Das würde umfangreiche Arbeiten erfordern.

## SCHEUNE:

Die Scheune und ein Schuppen im nordwestlichen Bereich liegen auf einer kleinen Wiese mit Apfelbäumen. Diese Gebäude könnten als Unterstand für Tiere oder Fahrzeuge dienen.

Lage :







Spittelsberg im Herbst



Winterbild mit Blick auf Bodman



Blick nach Osten



Blick nach Osten

# Gesamtensemble mit allen Gebäuden und Flächen



# Teilflächen und Mietpreise

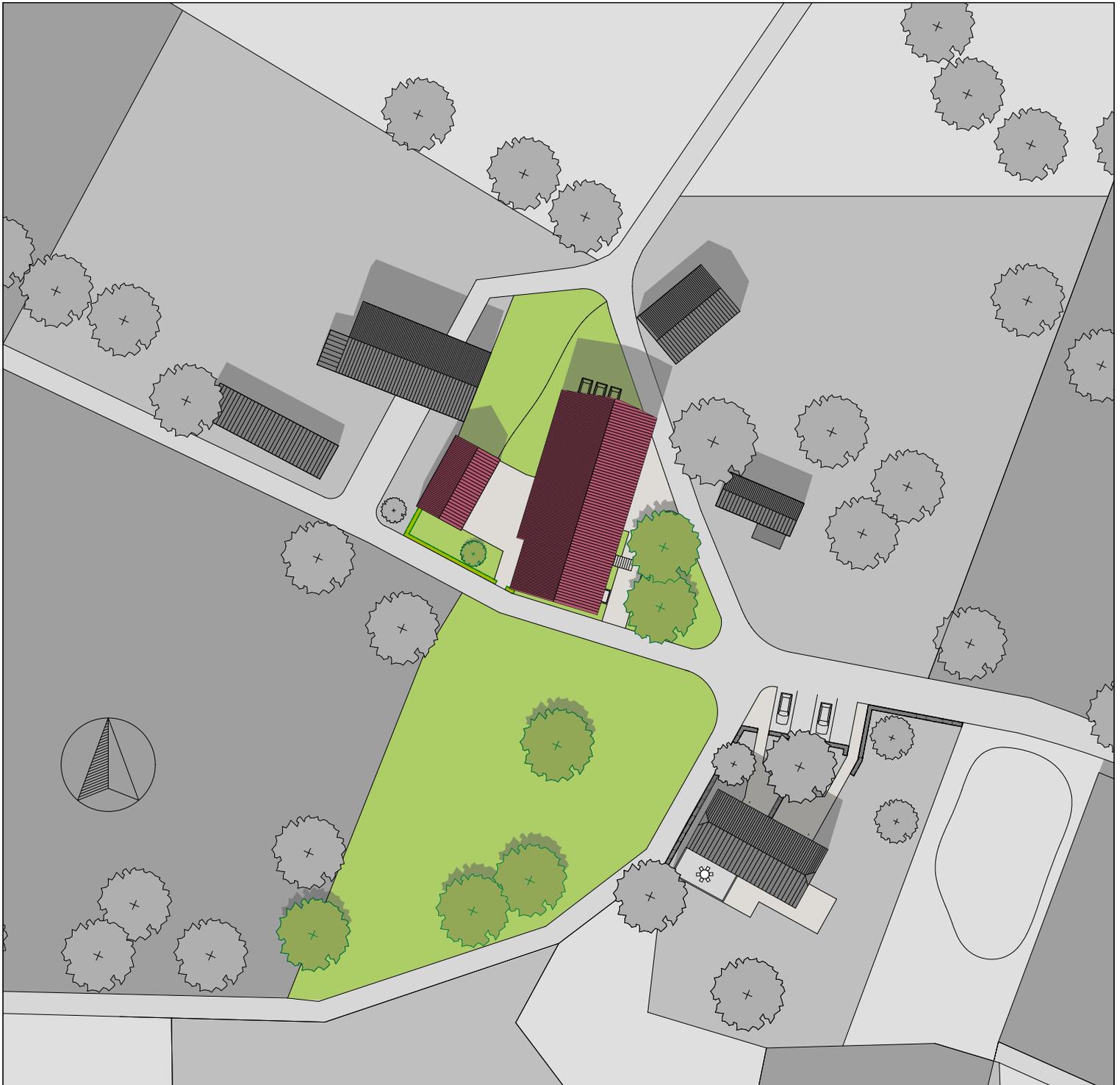


## MIETPREISE ( monatl. Kaltmiete)

Bauernhaus mit Waschhaus und Garten; Wohnfläche ca. 262 m <sup>2</sup> :	3.250 €
Forsthaus mit Garten; Wohnfläche ca. 268 m <sup>2</sup> :	3.800 €
Scheune mit Schopf und Wiese; Nutzfläche ca. 150 m <sup>2</sup> :	450 €
ehem. Bäckerei ( ausgebaut ) mit Streuobstwiese; Wohnfläche ca. 60 m <sup>2</sup> :	850 €
ehem. Bäckerei ( nicht ausgebaut) mit Streuobstwiese :	200 €

Bei Bedarf können weitere Wiesen oder Ackerflächen (ggf. auch Eigenjagd) gepachtet werden.  
 Ein kurzer und charmanter Fussweg führt zum See (Seezugang oder ggf. Liegeplatz)

# Bauernhaus mit Waschhaus und Garten



# Bauernhaus





Bauernhaus mit Scheune von Osten



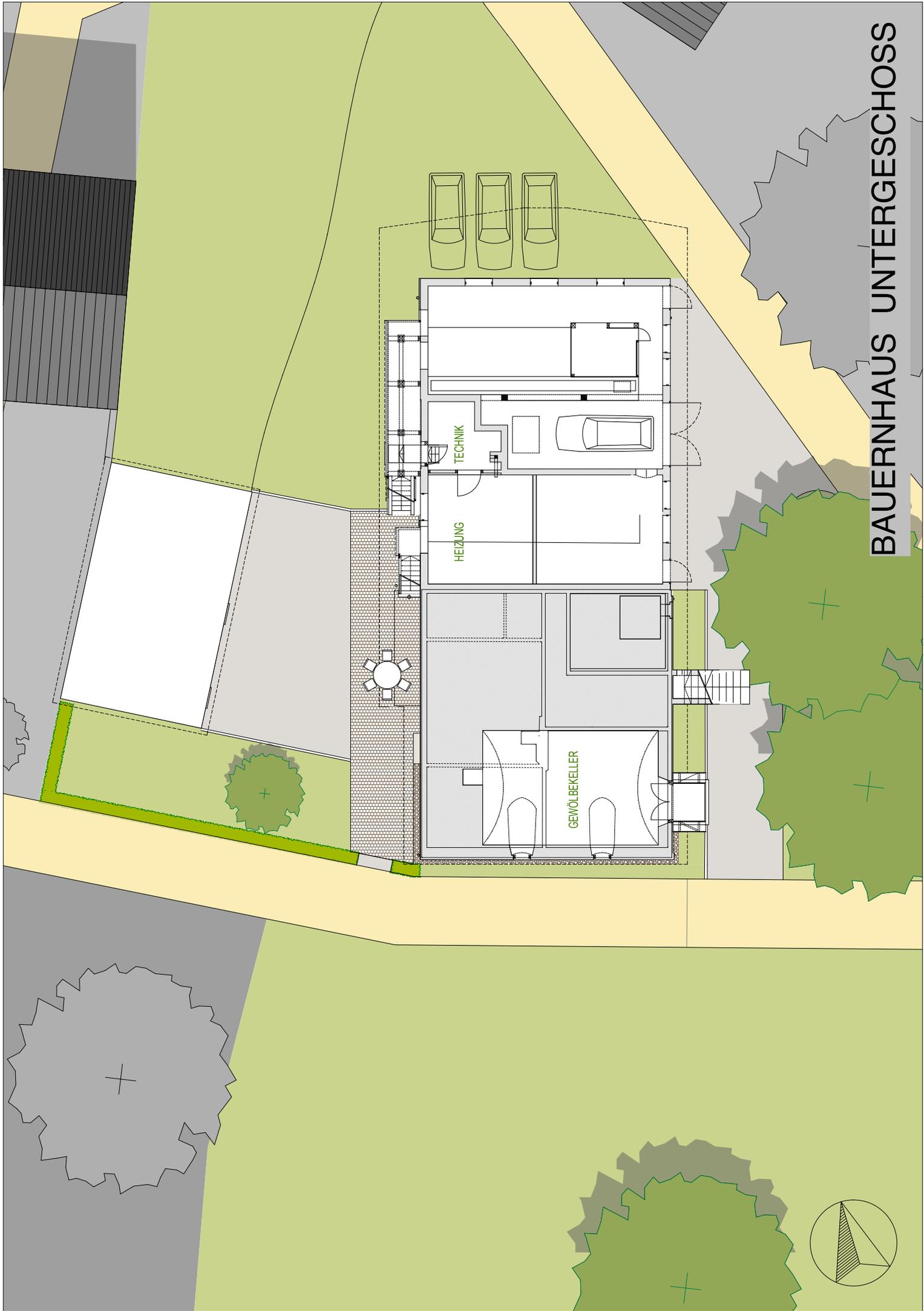
Bauernhaus und Waschhaus von Süden

# Waschhaus



Waschhaus, Vorzustand

# BAUERNHAUS UNTERGESCHOSS



BAUERNHAUS ERDGESCHOSS



# BAUERNHAUS OBERGESCHOSS





Bauernhaus mit Waschhaus von Süden



Bauernhaus mit Ökonomieteil von Westen

# Forsthaus

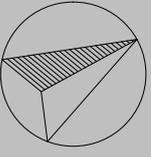




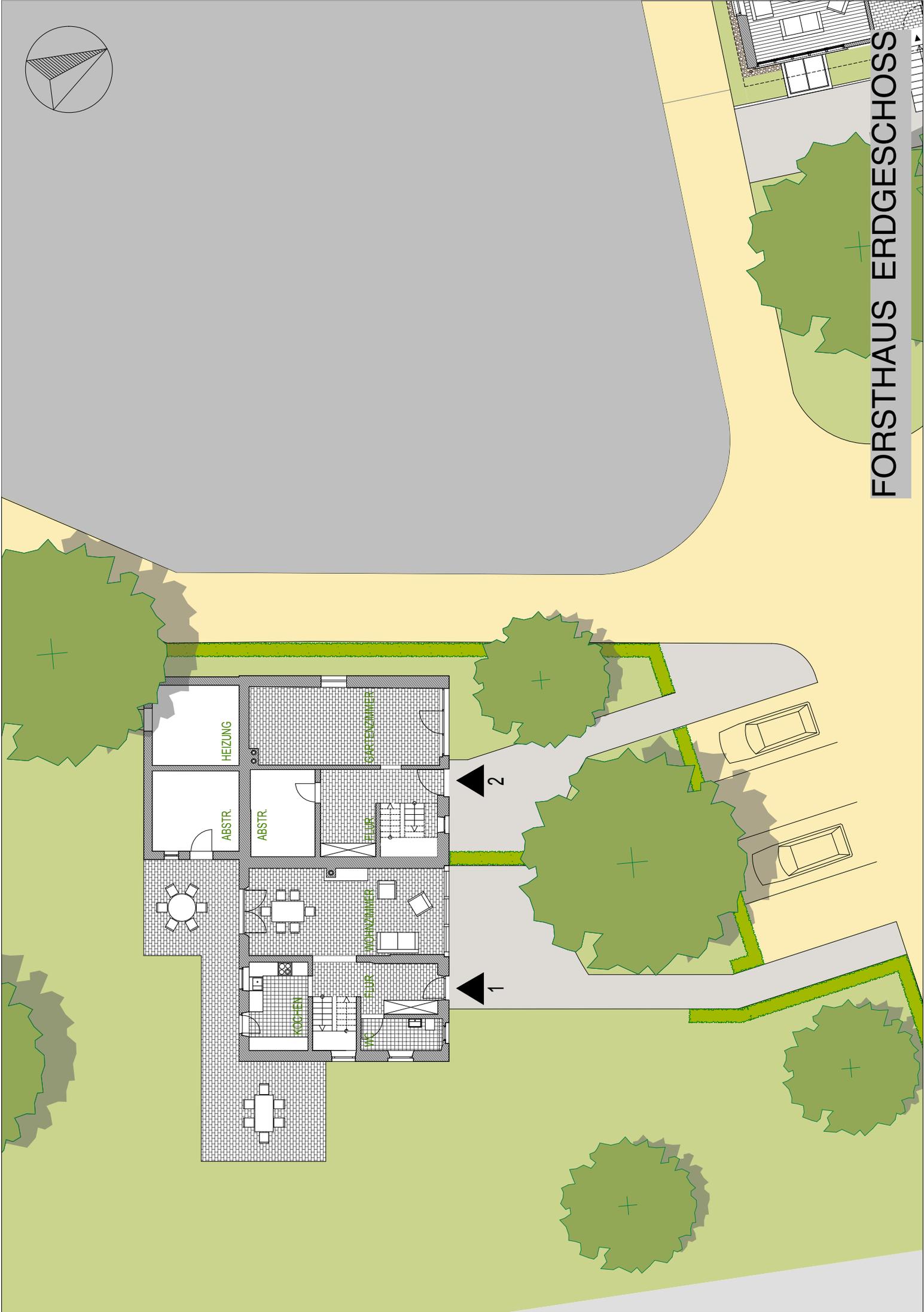
Forsthaus



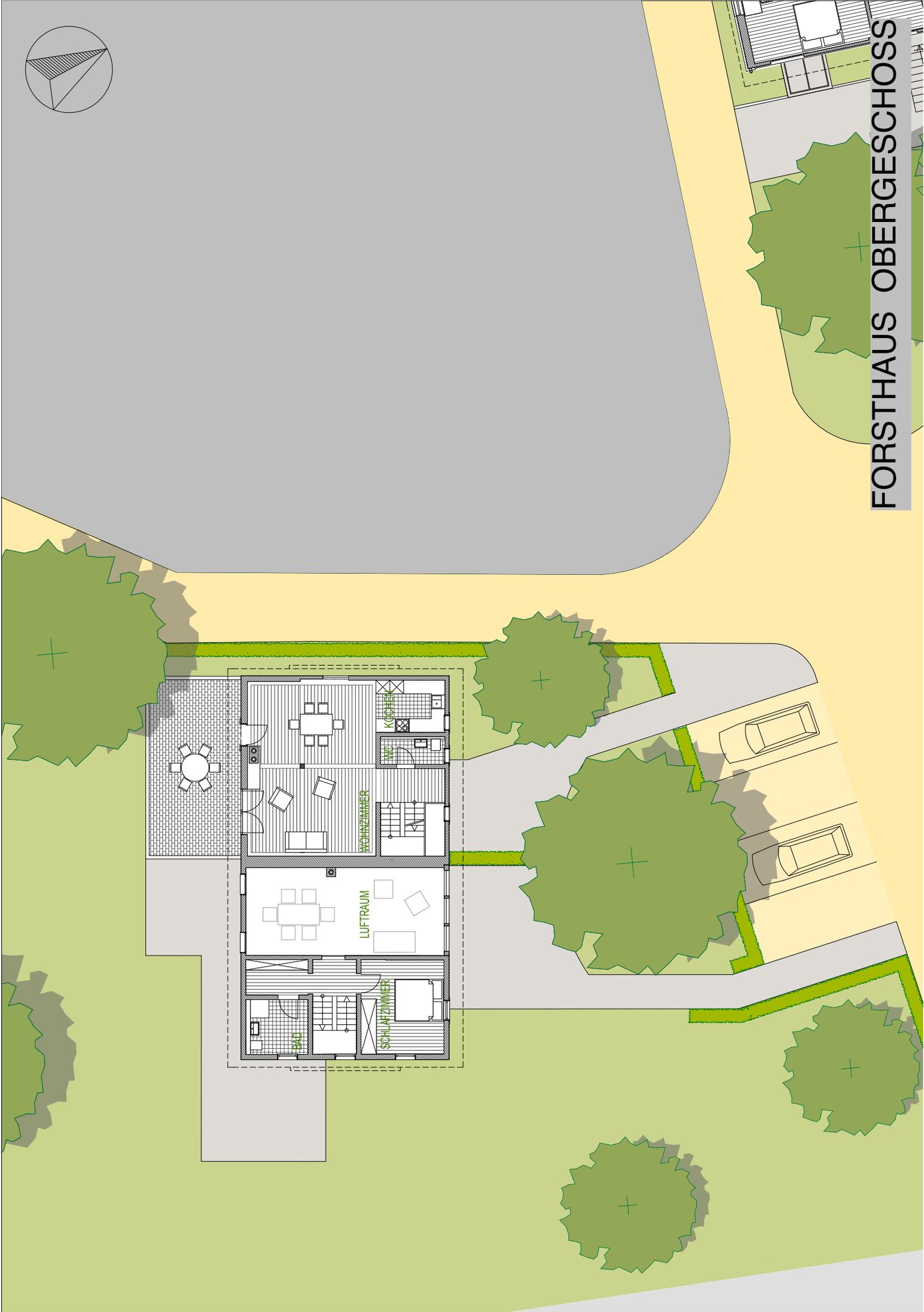
Forsthaus



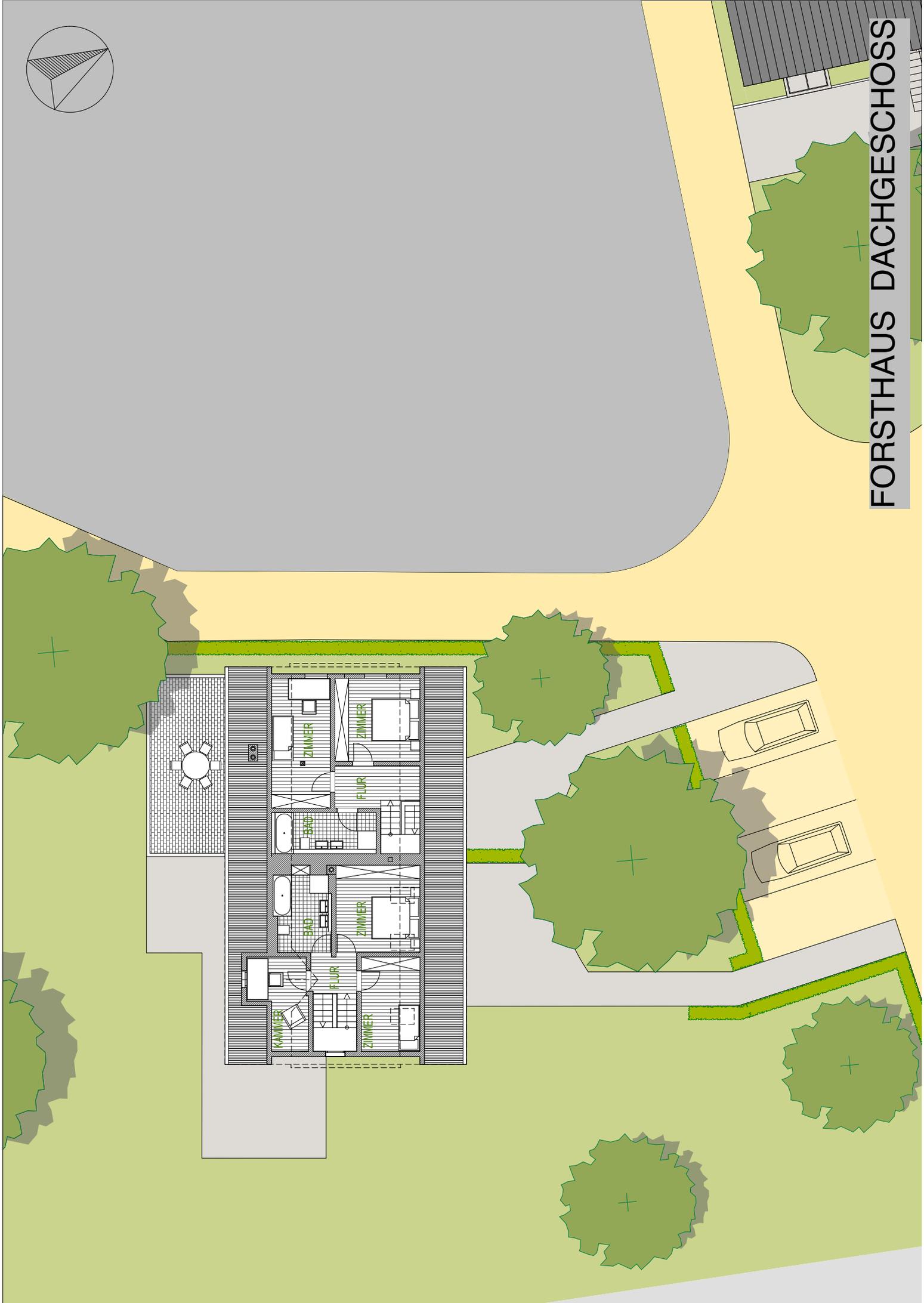
# FORSTHAUS ERDGESCHOSS



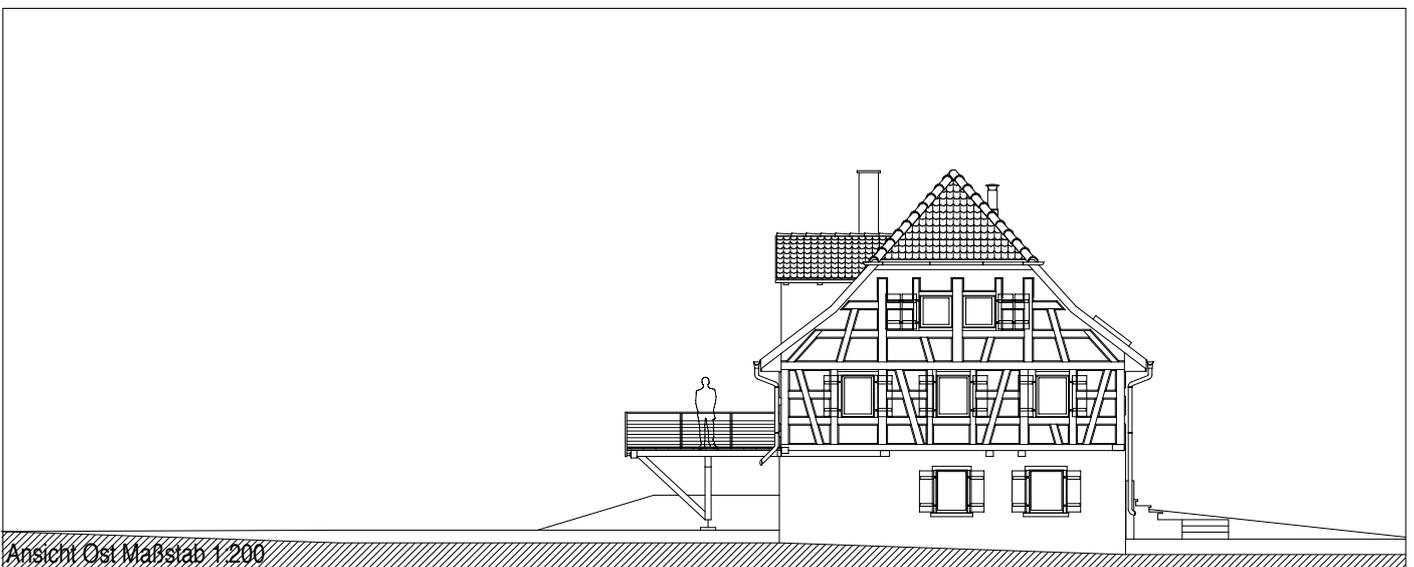
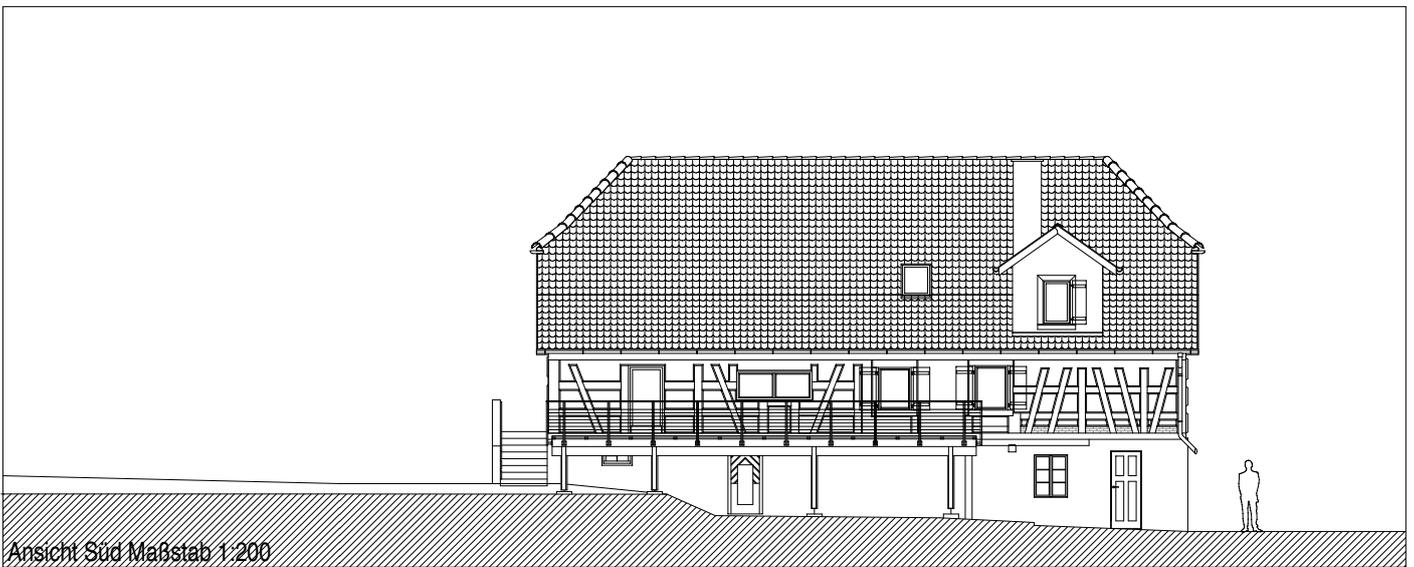
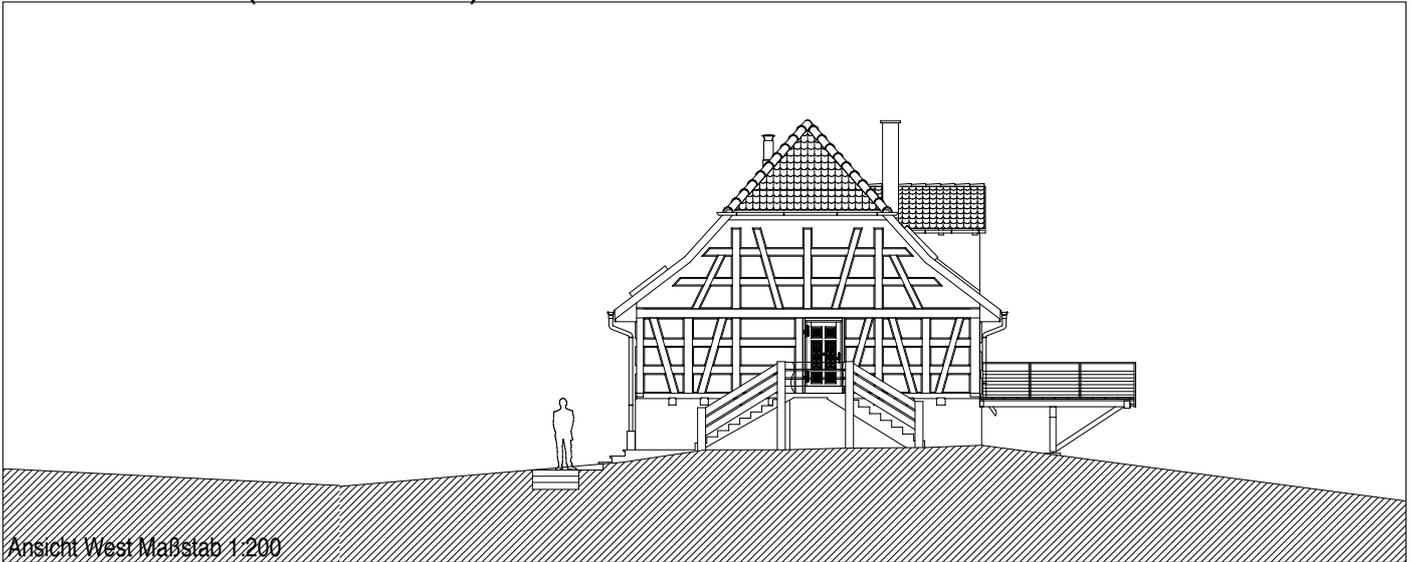
# FORSTHAUS OBERGESCHOSS



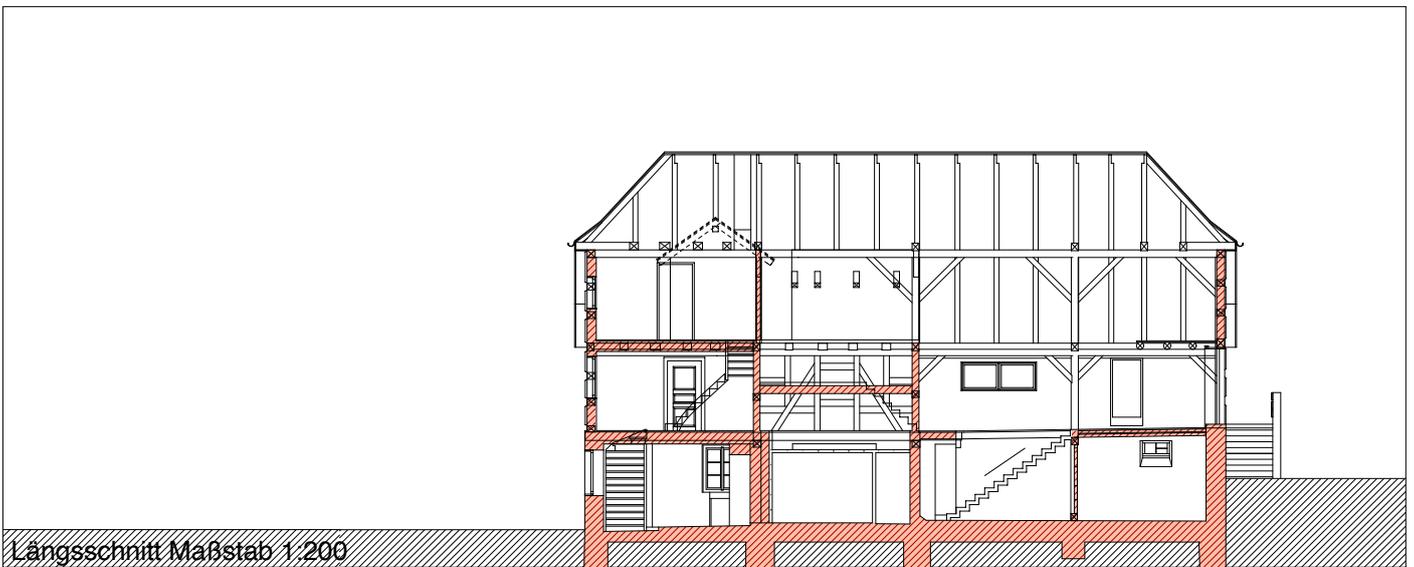
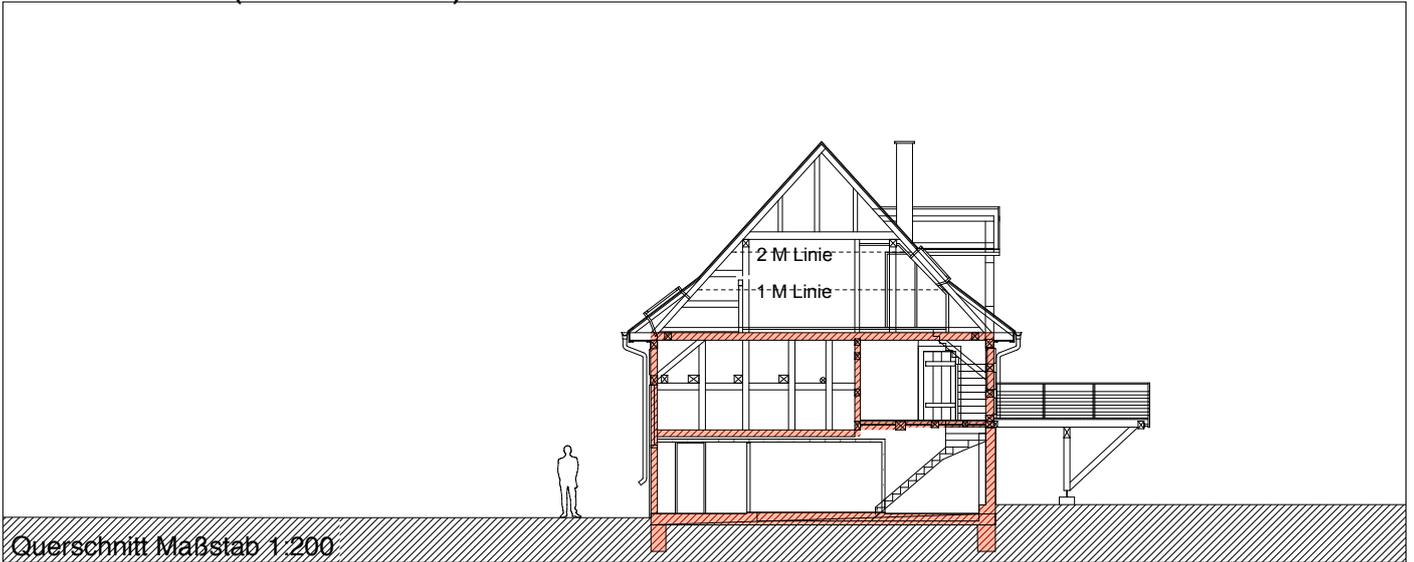
# FORSTHAUS DACHGESCHOSS



# Forsthaus (Vorzustand)



# Forsthaus (Vorzustand)



# ehem. Bäckerei



Bäckerei

# Scheune



Scheune