

Bad Godesberg – Muffendorf

Wohlfühl-Wohnung in bevorzugter Lage

VP azonosító: 25378033



VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72 m² • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Áttekintés

VP azonosító	25378033
Hasznos lakótér	ca. 72 m ²
EMELET	2
Szobák	2.5
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1972
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	235.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.06.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	153.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



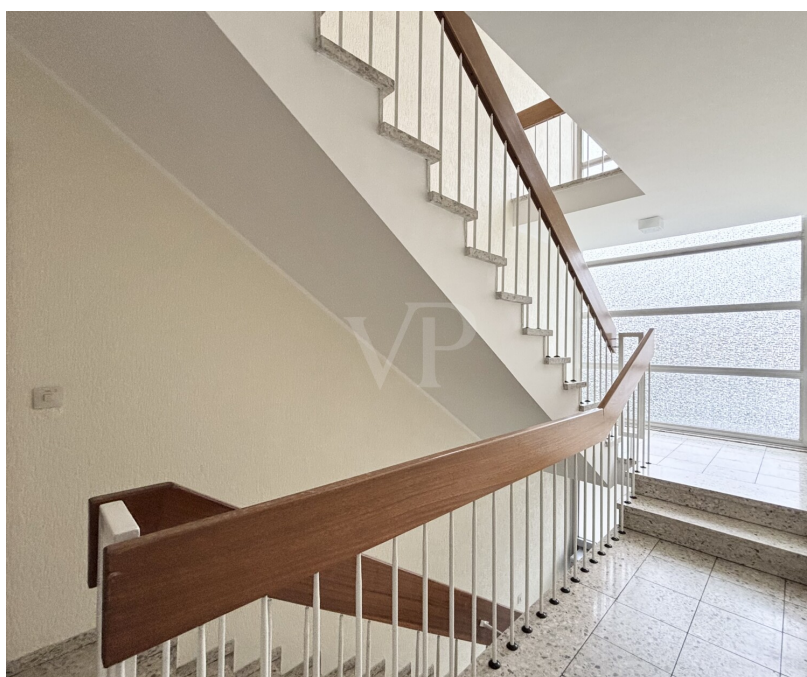
VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Bonn



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0228 - 38 76 105 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Az also benyomás

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung bietet mit ca. 72 m² Wohnfläche eine perfekte Kombination aus Funktionalität, Helligkeit und komfortablem Wohngefühl. Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 gelegen, besticht die Wohnung durch eine gelungene Raumaufteilung und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten.

Der offene Grundriss umfasst ein einladendes Wohnzimmer, eine praktische Essdiele, ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Dank der großen Fensterfronten genießt die Wohnung ganztägig natürliches Tageslicht und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Loggien laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Ausblick zu genießen.

Ein privater Kellerraum sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten, während eine eigene Garage stressfreies Parken garantiert. Die gepflegte Gartenanlage des Hauses steht allen Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung befindet sich in Muffendorf, einem malerischen Ortsteil im Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg. Ruhig und dennoch hervorragend angebunden, genießt man hier die Vorzüge eines idyllischen Wohnumfelds mit historischem Flair. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem und unmittelbar erreichbar.

Ob als Eigenheim oder Investment – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen, um Wohnkomfort und Lagevorteile optimal zu vereinen!

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Részletes felszereltség

- ca. 72 m²
- 2,5 Zimmer (Wohnzimmer, Essdiele, Schlafzimmer)
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Tageslicht
- Zusätzliches Gäste-WC
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Eine Loggia mit Nord-West-Ausrichtung
- Weitere Loggia mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Gas-Zentralheizung
- Privater Kellerraum für zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- Eigene Garage
- Gemeinsame Nutzung der gepflegten Gartenanlage
- Bevorzugte, gut angebundene Wohnlage in Muffendorf

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Minden a helyszínrol

Diese praktische Eigentumswohnung liegt im malerischen Ortsteil Muffendorf.

Muffendorf ist ein besonders idyllischer Ortsteil in der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg.

Mit seinen beeindruckenden Architekturen, Alleen, Restaurants, Boutiquen sowie der Nähe zum Rhein, überzeugt die Lage durch die optimale Nähe an die Bad Godesberger City, einer erstklassigen Anbindung an Autobahnen und Bahnhöfen sowie Kindergärten und namhaften Schulen.

Das nahe gelegene Bad Godesberger Zentrum bietet Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und verfügt über ein ausgezeichnetes gastronomisches und kulturelles Angebot . Neben zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars befinden sich hier auch Theater, ein Kino, ein Freibad sowie diverse Museen.

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 153.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com