Bonn – Muffendorf

# Wohlfühl-Wohnung in bevorzugter Lage

***Objektnummer: 25378001***

**KAUFPREIS:** 210.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72 m² • **ZIMMER:** 2.5

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25378001 |
| Wohnfläche | ca. 72 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2.5 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 210.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 03.06.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 153.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Ein erster Eindruck

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 einer der begehrtesten Wohnlagen von 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.

Die Wohnung ist seit sechs Jahren an zuverlässige Mieter vermietet und bietet somit eine solide Grundlage für eine attraktive Kapitalanlage. Ob als Eigenheim oder Investment – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen, um Wohnkomfort und Lagevorteile optimal zu vereinen!

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Ausstattung und Details

- 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
- Seit sechs Jahren an zuverlässige Mieter vermietet

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Alles zum Standort

Diese praktische Eigentumswohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg, 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.

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com