Bonn – Muffendorf

Wohlfühl-Wohnung in bevorzugter Lage

Property ID: 25378001

PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 72 m^2 • **ROOMS:** 2.5

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

At a glance

Property ID	25378001
Living Space	ca. 72 m²
Floor	2
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	210.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	03.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	153.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

The property

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

A first impression

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!

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

All about the location

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.

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

Other information

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.

Property ID: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com