Bad Godesberg / Lannesdorf

# Gepflegte Wohlfühlwohnung mit 4 Zimmern, Wintergarten und Garage

***??????? ????????: 25378012***

**???? ??????: 335.000 EUR • ?????????: ca. 114 m$^2$ • ???????: 4**

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25378012 |
| ????????? | ca. 114 m² |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1963 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 335.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2025 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ??????????, ?????, ???????? |

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 16.09.2030 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 139.70 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1963 |

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ?? ???????

??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf

# ?? ???????

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ??? ????? ????????

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Gestaltung und Komfort. Sie befindet sich in einem Haus mit insgesamt sieben Wohneinheiten und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und moderne Details.

Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer, das mit einem praktischen Einbauschrank ausgestattet ist. Ein beheizter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft ein zusätzliches Highlight, das sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden kann. Die Küche, die Diele, das Tageslichtbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Duschkabine ausgestattet und bietet somit besten Komfort.

Die Wohnung ist seit 2016 vermietet, was die Stabilität und Nachhaltigkeit der Immobilie unterstreicht.
Zu den weiteren Pluspunkten gehört die abschließbare Garage, die der Wohneinheit fest zugeordnet ist. Diese bietet nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.
Der gemeinschaftlich genutzte Garten bietet den Hausbewohnern eine grüne Oase und lädt zu entspannten oder spielerischen Stunden im Freien ein.

Die Wohnung zeigt sich in einem gepflegten Zustand, was nicht nur an der regelmäßig durchgeführten Wartungen, sondern auch an den durchgeführten Modernisierungen liegt. 2016 wurden die alten Bleirohre erneuert, die gesamte Diele hochwertig verfließt sowie die Wohnungseingangstür ausgetauscht. Im Jahr 2022 wurde die alte Ölheizung auf eine moderne Gas-Zentralheizung umgestellt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz führt. Zudem wurden 2023 Maßnahmen zur Innendämmung durchgeführt, und auch die Isolierung der Heizkörpernischen ist für dieses Jahr geplant.

Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Fenstern und Rollläden ausgestattet, die für eine gute Schalldämmung und hohe Energieeffizienz sorgen. In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, während in der Diele, den Sanitärräumen und dem Wintergarten Fliesen den Raum zieren. Ein trockener Kellerraum mit Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche, zusätzlich steht der Hausgemeinschaft ein Waschkeller zur Verfügung.

Diese gut geschnittene Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus bietet ein angenehmes Wohnerlebnis und eine zuverlässige Vermietungsgeschichte. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ????????????? ??? ???????

Bodenbeläge:
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Diele, Sanitärräumen und Wintergarten

Fenster:
- 2-fach verglaste Fenster mit Rollläden aus den Jahren 1996 und 2006

Heizung:
- Umstellung von Öl-Heizung auf neue Gas-Zentralheizung (2022)

Badezimmer:
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Duschkabine

Wand- und Bodenbeläge:
- Fliesen in Küche, Diele und Sanitärräumen
- Innendämmung der Wohnung (2023)

Einbauschränke und Stauraum:
- Praktischer Einbauschrank im Elternschlafzimmer
- Trockener Kellerraum mit Stromanschluss

Sonstige Ausstattung:
- Beheizter Wintergarten für zusätzlichen Wohnraum
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Waschkeller für die Hausgemeinschaft
- Abschließbare Garage

Außenbereich:
- Gemeinschaftsgarten zur Nutzung durch alle Hausbewohner

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ??? ??? ??? ??????????

Diese Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage am Rande von Muffendorf, einem charmanten Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage südlich des Godesberger Zentrums vereint urbanen Komfort mit einem angenehmen Wohnumfeld.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Infrastruktur sorgt für maximale Flexibilität. Ob zu Fuß, mit dem Bus oder dem Auto – die Bad Godesberger City sowie der Hauptbahnhof sind nur ca. 2,5 km entfernt. Dort erwartet Sie ein breites Angebot an Ärzten, Apotheken, Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants. Auch vielfältige Freizeit- und Kulturangebote stehen Ihnen zur Verfügung.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Bonns!

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 139.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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.

**??????? ????????: 25378012 - 53179 Bad Godesberg / Lannesdorf**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Elmar Wicharz

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com