

Bonn – Muffendorf

# Wohlfühl-Wohnung in bevorzugter Lage

*Número de propiedad: 25378001*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25378001	Precio de compra	210.000 EUR
Superficie habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1972		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	153.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.06.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad



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](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Bonn

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Una primera impresión

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung bietet mit ca. 72 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Detalles de los servicios

- ca. 72 m<sup>2</sup>
- 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

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25378001 - 53177 Bonn – Muffendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)