Bonn/Muffendorf

Attraktive Single-Wohnung in idyllischer Halbhöhenlage

Objektnummer: 25378016

KAUFPREIS: 120.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 44 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25378016
Wohnfläche	ca. 44 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	120.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Ein erster Eindruck

Diese charmante und barrierefreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964 befindet sich am Ende einer Sackgasse, in idyllischer Halbhöhenlage von Bonn Muffendorf. Auf einer Wohnfläche von rund 44 m² eröffnet sich hinreichend Raum zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnwünsche. Der gemütliche Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine harmonische Raumgestaltung sowie viel Tageslichteinfall durch raffiniert platzierte Fensterfronten. Von hier aus gelangen Sie bequem auf den sonnigen Balkon, der Ihnen zahlreiche Wohlfühlmomente an der frischen Luft und einen wunderbaren Blick auf die begrünte Umgebung beschert. Durch die praktische Überdachung ist dieser bei jeglichen Witterungsverhältnissen nutzbar. Zurück in der Wohnung, fügt sich die ansprechend geschnittene Einbauküche inklusive qualitativen Elektrogeräten ideal in den Raum ein und offeriert zudem eine kleine Sitzgelegenheit. Das Schlafzimmer nebenan garantiert erholsame Nächte und bildet einen Rückzugsort fernab des Alltags. Für den nötigen Komfort steht Ihnen ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Abstellnische innerhalb der Wohnung, einen abschließbaren Kellerraum sowie einen separaten Abstellraum für Fahrräder. Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der näheren Umgebung. Auch Sport- und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Aktuell ist die Wohnung an einen langjährigen Mieter vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt EUR 5.400,00. Zusammenfassend bietet diese ansprechende Immobilie eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und erstklassiger Lage – der ideale Ort, um sich zu Hause zu fühlen und das Leben zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen! **Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.**

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Ausstattung und Details

Diese Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- ausgezeichnete Wohnlage mit idealer Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur
- barrierefreies und komfortables Wohnkonzept
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- überdachter Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Fenster
- großzügige Loggia
- Abstellnische
- abschließbarer Kellerraum
- Fahrradkeller

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Alles zum Standort

Bonn-Muffendorf ist ein gefragter Stadtteil, der historischen Charme mit modernem Wohnkomfort vereint. Malerische Fachwerkhäuser, verwinkelte Gassen und eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur verleihen dem Viertel eine einladende und zugleich lebendige Atmosphäre. Trotz dieser idyllischen Kulisse bietet Muffendorf eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl den Alltag erleichtert als auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und empfehlenswerte Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte und Apotheken sichergestellt. Naturliebhaber und Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der nahegelegene Kottenforst lädt mit seinen ausgedehnten Wander- und Radwegen zu aktiver Freizeitgestaltung ein, während das nur wenige Minuten entfernte Rheinufer erholsame Spaziergänge mit Blick auf das Wasser ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien garantieren eine schnelle und bequeme Verbindung ins Bonner Zentrum, während die nahegelegene B9 sowie die Autobahn A565 eine zügige Erreichbarkeit umliegender Städte gewährleisten. So bietet Muffendorf eine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten.

Objektnummer: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Sonstige Angaben

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: 25378016 - 53177 Bonn/Muffendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com