

Bad Godesberg - Muffendorf

# Wohnung für die kleine Familie in bevorzugter Lage

Objektnummer: 25378033



KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

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

**Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25378033</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>210.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	153.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie



### 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  
WOHNEN

**Top-Makler Bonn**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Ein erster Eindruck**

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 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.

Ob als Eigenheim oder Investment – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen, um Wohnkomfort und Lagevorteile optimal zu vereinen!

**Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Ausstattung und Details**

- 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

**Objektnummer: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Alles zum Standort**

**Diese praktische Eigentumswohnung liegt 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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