

Bad Godesberg – Muffendorf

# Comfortable apartment in a prime location

*Property ID: 25378033*



PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## At a glance

Property ID	25378033
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	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	153.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.06.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property





Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property



Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property





Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

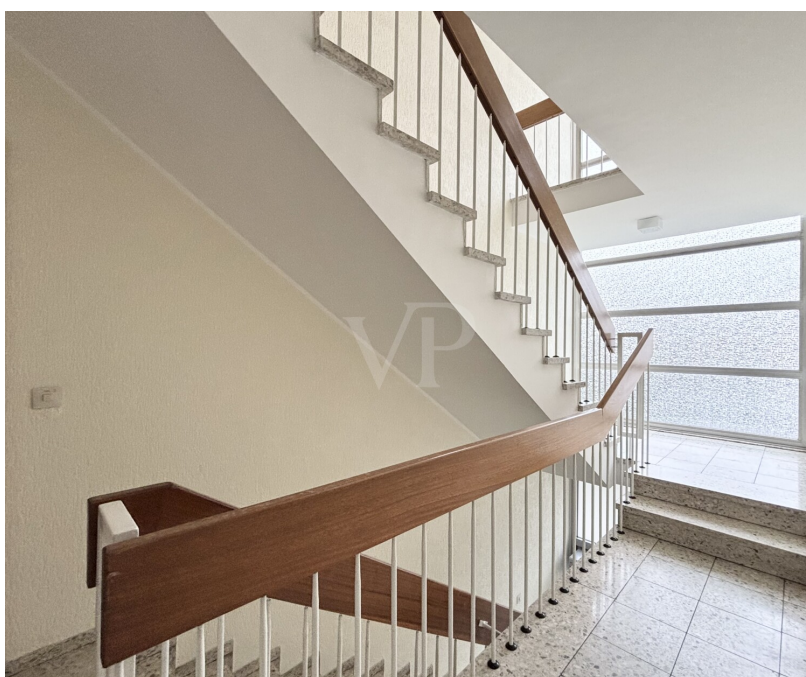
## The property





Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property



Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property





Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property



VON POLL  
FINANCE

### 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



Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## A first impression

This charming 2.5-room apartment, with approximately 72 m<sup>2</sup> of living space, offers a perfect combination of functionality, brightness, and comfortable living. Located on the second floor of a well-maintained multi-family building dating from 1972, the apartment boasts a well-designed layout and a variety of amenities. The open floor plan includes an inviting living room, a practical dining area, a quiet bedroom, a separate kitchen, a bathroom with a bathtub and washing machine connection, and an additional guest toilet. Thanks to the large windows, the apartment enjoys natural daylight throughout the day, creating a pleasant living atmosphere. Two loggias invite you to spend relaxing hours outdoors and enjoy the view. A private cellar provides additional storage space, while a private garage ensures stress-free parking. The building's well-maintained garden is available for shared use by all residents. The apartment is heated by a gas central heating system. The apartment is located in Muffendorf, a picturesque district in the Bad Godesberg borough of Bonn. Quiet yet exceptionally well-connected, this property offers the advantages of an idyllic living environment with historical charm. Shops, restaurants, schools, kindergartens, and public transport connections are all easily and directly accessible. Whether as a primary residence or an investment, this apartment offers the perfect combination of living comfort and prime location!



Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## All about the location

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.

Property ID: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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