

Bad Godesberg – Muffendorf

## Cómodo apartamento en una ubicación privilegiada

*Número de propiedad: 25378033*



**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5**

Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## De un vistazo

|                      |                       |                        |   |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25378033              | Precio de compra       | 235.000 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                     | Método de construcción | Sólido  |
| Baños                | 1                     | Espacio utilizable     | ca. 12 m <sup>2</sup>   |
| Año de construcción  | 1972                  | Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje            |                        |   |

Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad



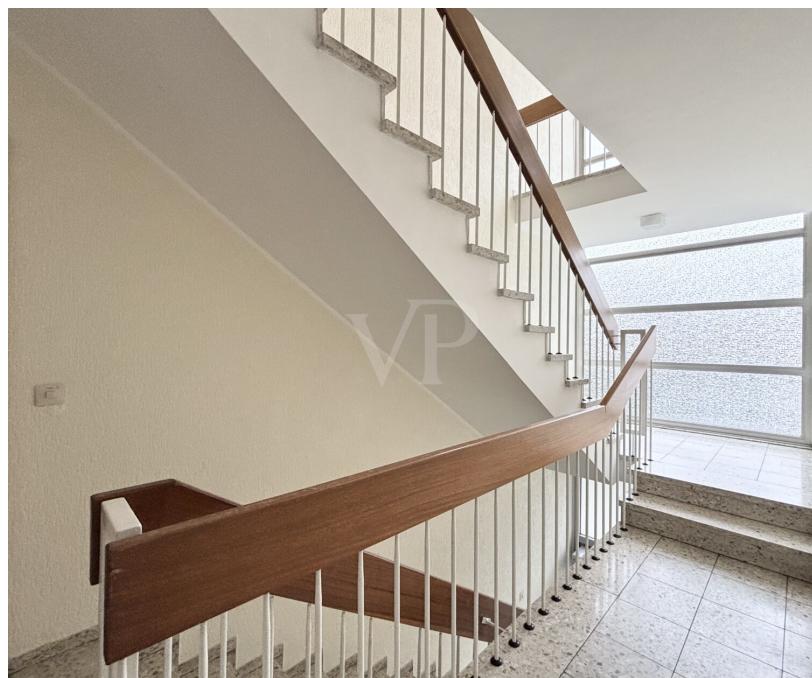
Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propiedad

VP 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

Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de 2,5 habitaciones, con aproximadamente 72 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece la combinación perfecta de funcionalidad, luminosidad y comodidad. Ubicado en la segunda planta de un edificio plurifamiliar en buen estado que data de 1972, el apartamento presume de una distribución impecable y una amplia gama de servicios. La distribución abierta incluye un acogedor salón, un práctico comedor, un tranquilo dormitorio, una cocina independiente, un baño con bañera y conexión para lavadora, y un aseo adicional. Gracias a sus amplios ventanales, el apartamento disfruta de luz natural durante todo el día, creando un ambiente agradable. Dos logias invitan a relajarse al aire libre y disfrutar de las vistas. Un sótano privado ofrece espacio adicional de almacenamiento, mientras que un garaje privado garantiza un aparcamiento sin estrés. El cuidado jardín del edificio es de uso compartido para todos los residentes. El apartamento cuenta con calefacción central de gas. Está ubicado en Muffendorf, un pintoresco barrio del distrito de Bad Godesberg, en Bonn. Tranquila pero excepcionalmente bien comunicada, esta propiedad ofrece las ventajas de un entorno idílico con encanto histórico. Tiendas, restaurantes, escuelas, guarderías y transporte público son de fácil acceso. Ya sea como primera residencia o como inversión, este apartamento ofrece la combinación perfecta de comodidad y una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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

Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – 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: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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