

Bad Godesberg – Muffendorf

# Appartement confortable dans un emplacement de choix

**CODE DU BIEN: 25378033**



**PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378033	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Année de construction	1972	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2028	Consommation finale d'énergie	153.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## La propriété



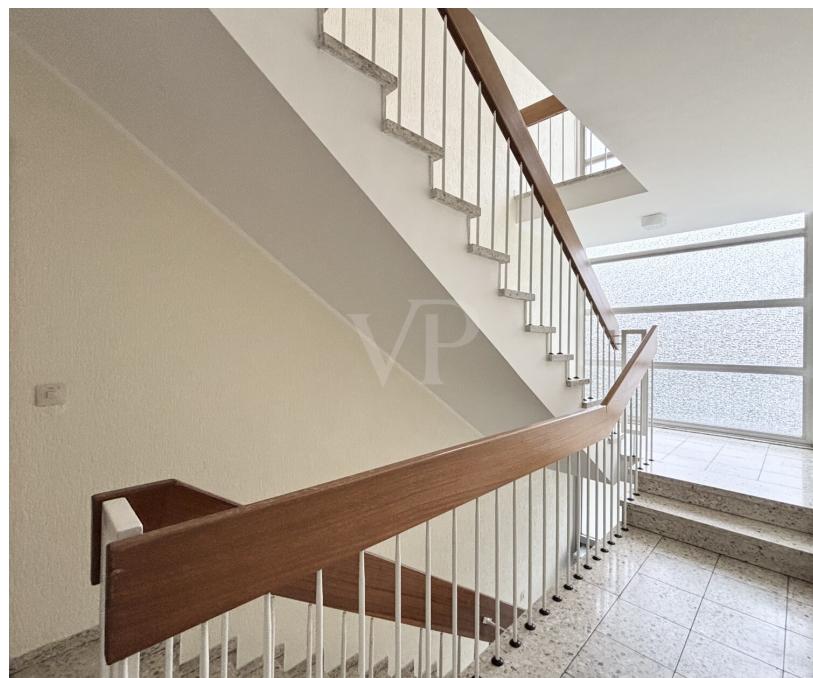
**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicherz und Elmar Wicherz  
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)

CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Une première impression

Ce charmant appartement de 2,5 pièces, d'environ 72 m<sup>2</sup> habitables, offre une combinaison parfaite de fonctionnalité, de luminosité et de confort. Situé au deuxième étage d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1972, l'appartement bénéficie d'une distribution bien pensée et de nombreux équipements. L'espace de vie ouvert comprend un salon accueillant, un coin repas pratique, une chambre calme, une cuisine séparée, une salle de bains avec baignoire et raccordement pour lave-linge, ainsi qu'un WC séparé. Grâce à ses grandes fenêtres, l'appartement profite d'une lumière naturelle abondante tout au long de la journée, créant une atmosphère agréable. Deux loggias invitent à la détente en plein air et à la contemplation de la vue. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire, tandis qu'un garage privatif assure un stationnement sans souci. Le jardin bien entretenu de l'immeuble est accessible à tous les résidents. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz. Il est situé à Muffendorf, un quartier pittoresque du district de Bad Godesberg à Bonn. Calme et pourtant exceptionnellement bien desservi, cet appartement offre un cadre de vie idyllique empreint de charme historique. Commerces, restaurants, écoles, crèches et transports en commun sont facilement et directement accessibles. Que ce soit comme résidence principale ou investissement, cet appartement allie confort et emplacement de choix !

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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