

Bonn / Muffendorf

??? ????? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ???
????????? ?? ??? ??????????.

Αριθμός ακινήτου: 25378004



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 196,35 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 379 m²

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25378004	???? ??????	350.000 EUR
???????????	ca. 196,35 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????? ??? ?????????	4		
?????????	1	???? ????????????	2012
???? ????????????	1936	???????	???????, WC ???????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ?	?????? ?	?????? ?	495.50 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ?	28.01.2035	????????? ????????????? ?????????	H
???? ?	?????	???? ? ?????? ? ? ????????? ??????????????	1936

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsinhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

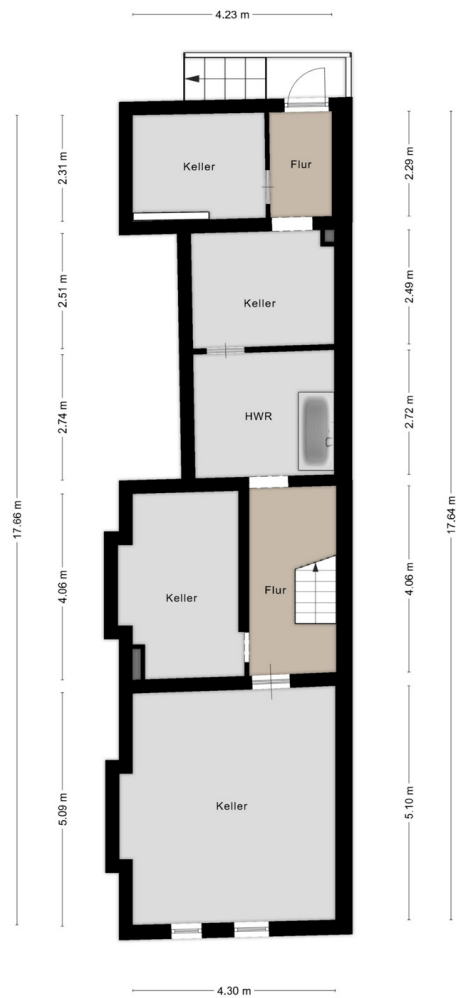
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

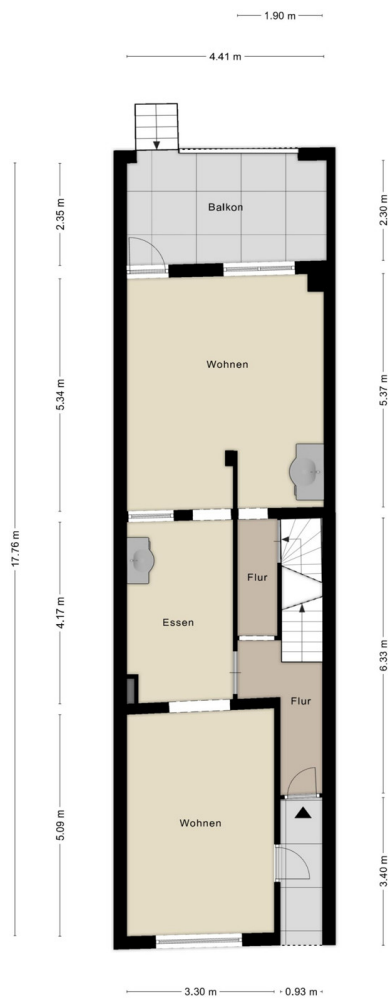
www.von-poll.com/bad-godesberg

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

??????



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

???

???? ? ?????????????? ?? ??????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ???????????
?????????? ?? ?????? ????????, ?? ?????? ??? ?? ??????????. ?? ?? ??????? ?????????????
????????????, ??????? ?? ?????????????? ??? ?? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ???????
????????????? ? ?????????????? ?? ?? ????????, ?? ?????????????????? ?? ?? ??????????????????
??????????, ?????????? ?? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????
?? ??????. ??? ?? ??????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? - ??????? ??
????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????? ??????????. ?? ?????????????????? ?????
?? ?????? ?????????????? ?? ??????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????????????
????????????????????? - ????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?? ?? ?????????
?????????????, ?????? ?????? ? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ??????????? ??????. ??????? ?? ?????????
???????????? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????, ?????????????????? ?? ??????
?????????????. ?? ??????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????
????????????? ?????????????????? ?????? ?? ??????????????, ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??
????????? ??????????????. ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????, ?????? ?? ? ?????
????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ??????? ?? ?????????, ?????? ?????? ??????????
?????, ? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????????, ?????????? ?? ??????????????. ?? ??????
????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ???. ?? ?????
????????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????
Siebengebirge, ? ?????? ??????? ?? ?????????????? ?? ?????? ??????. ?? ?? ?????, ? ??????
????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??????
?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ???. ?? ?????
????????????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????
?? **Muffendorf**. ??, ? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????? ??
????????? ?????????? - ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????? ?? ??
????????????? ?? ??????, ?????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????
????????????? ?? ?? ?????? ?? ??????! ?? ?????? ?????????????????? ?? **1936** ?? ?????????????? ??
1964. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? **379** ?.. ?? ?? ?????? ?????????? ??????? ?????????.
?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ??
2007. ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?? ??????????
????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ???. ?????? ?? ?????? ?? ?? ?????????? ?? ??
????????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ??????????????????????
????????????????????? ?????? ?? ?? ?????????????????? ?????????????????? ? ?? ?? ?????????????? ?? ??????????!

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

???? ???? ???? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg, im malerischen Ortsteil Muffendorf. Dieser idyllische Stadtteil der Bundesstadt Bonn besticht durch seinen historischen Charme, gepflegte Fachwerkhäuser und ein besonderes Flair.

Muffendorf bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe. Mit seinen schönen Alleen, gemütlichen Restaurants, kleinen Boutiquen und der Nähe zum Rhein überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und Bahnhöfe sorgt für optimale Mobilität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, renommierten Schulen und einem Spielplatz am Juco. In der Umgebung stehen vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung – von Theatern und einem Kino über Museen bis hin zu einem Freibad.

Für das leibliche Wohl sorgen in Muffendorf drei Restaurants, während Ärzte, eine Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen.

Hier vereinen sich hohe Lebensqualität, eine exzellente Infrastruktur und ein einzigartiges Wohngefühl – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 495.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com