

Bonn / Muffendorf

Hell, ruhig, gepflegt – stilvolle Wohnung im Grünen

????????? ??????????: 25378026



www.von-poll.com

???? ??????????: 860 EUR • ??????????: ca. 52 m² • ??????????: 2

??????? ???????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25378026	????? ??????????	860 EUR
????????????	ca. 52 m ²	????????????	350 EUR
?????????????? ???	01.08.2025	?????????	
????????	2	????????????	???????
????????	2	?????????	???????
?????????????? ???	1	????????????	
????????????		????????	?????, ??????????
?????????	1		
????? ?????????????	2012		
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????, 50 EUR (????????????)		

???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	61.00 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
???????????????	16.03.2033	???????????????	B
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	
		????? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



??????? ????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



??????? ????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



??????? ????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

?? ?????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Bonn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Bad Godesberg

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

???????? ??????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Wohnambiente. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der sich bis zum Schlafzimmer erstreckt und so zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Die offene Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und mit allen relevanten Geräten ausgestattet – ideal für alltagstaugliches und dennoch stilvolles Kochen. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine angenehme und moderne Lichtstimmung zu jeder Tageszeit – vom Eingangsbereich bis hin zum Schlafzimmer.

Letzteres überzeugt mit seiner ruhigen Lage und einem klar strukturierten Schnitt, der individuelle Gestaltung zulässt: Ob stilvolle Schranklösung oder gemütliche Leseecke – hier entsteht ein Rückzugsort ganz nach persönlichem Geschmack.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit hochwertigen Sanitärelementen ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist und zentral betrieben wird, sorgt ganzjährig für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein echtes Plus: Der Blick auf die gepflegte, grün umrahmte Wohnanlage vermittelt Ruhe und trägt wesentlich zu einem entspannten Wohngefühl bei. Zwei Aufzüge im Gebäude gewährleisten einen komfortablen, barrierefreien Zugang zur Wohnung. Für zusätzlichen Service sorgt ein professioneller Hausmeisterdienst, der sich um die Instandhaltung der Anlage kümmert, sowie ein Concierge-Service, der werktags als Ansprechpartner für Bewohner und Besucher zur Verfügung steht – sei es zur Paketannahme oder bei allgemeinen Anliegen. Ein zusätzlicher Abstellraum außerhalb der Wohnung soll für 50,00 Euro zusätzlich angemietet werden.

Die Lage der Immobilie bietet ebenfalls viele Vorteile: In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – so sind das Stadtzentrum und umliegende Naherholungsgebiete schnell und bequem erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ausschließlich für Singles, die Wert auf Qualität, Komfort und eine zentrale, dennoch ruhige und begrünte Wohnlage legen. Bitte beachten Sie, dass eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vorgesehen ist.

Wenn Sie sich mit diesen Kriterien identifizieren und sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme für einen zeitnahen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

Die Wohnung überzeugt mit einer stilvoll integrierten, modernen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt: Ausgestattet mit einer Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Herd mit Cerankochfeld sowie einem Backofen mit integrierter Mikrowelle bietet sie ideale Voraussetzungen für kulinarische Kreativität. Eine leistungsstarke, hocheffiziente Dunstabzugshaube sorgt dabei stets für ein angenehmes Raumklima.

Das Badezimmer präsentiert sich mit hochwertigen Sanitärobjekten, einem großzügigen Spiegelschrank und einem stilvollen, beheizbaren Handtuchhalter – perfekt für ein komfortables Wohlfühlambiente.

Für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgen hochwertige Deckenleuchten in Küche, Bad und Diele, die zu jeder Tageszeit eine angenehme Ausleuchtung garantieren.

Komfort und Sicherheit stehen ebenfalls im Fokus: Eine moderne Video-Gegensprech- und Schließanlage ermöglicht eine komfortable Zutrittskontrolle.

Sämtliche Medienanschlüsse sind sowohl im Wohn- als auch im Schlafbereich vorhanden und gewährleisten maximale Flexibilität bei der Nutzung.

Edle Materialien unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung: In Diele, Küche, Wohn- und Schlafzimmer wurde geöltes Echtholzparkett (Eiche) verlegt, während das Badezimmer mit edlem Natursteinboden ausgestattet ist.

Das gesamte Gebäude entspricht dem KfW-60-Standard und verfügt über zahlreiche energiesparende Ausstattungsmerkmale:

- Hocheffiziente Gas-Brennwerttechnik für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Wärmerückgewinnung aus der Abluft
- 3-fach-Isolierverglasung
- Hochwertige Fassadendämmung
- Innovatives Lüftungssystem zur Reduzierung allergener Belastungen
- Wärme- und Trittschalldämmung
- Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109

??????? ????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

Das Apartment befindet sich in bevorzugter, ruhiger Halbhöhenlage von Bad Godesberg – einer der gefragtesten Wohngegenden Bonns. Die Lage verbindet angenehme Zurückgezogenheit mit hervorragender Erreichbarkeit und einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken, Dienstleister sowie Cafés und Restaurants sind schnell und bequem erreichbar. Auch die beliebte Fußgängerzone von Bad Godesberg mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot liegt nur wenige Minuten Fahrt entfernt.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie zudem von einer schnellen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine zügige Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Bonner Innenstadt, die mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Grünanlagen und kulturelle Angebote runden das Wohnumfeld ab und machen diese Lage besonders attraktiv – ideal für all jene, die urbanes Leben und ruhiges Wohnen harmonisch miteinander verbinden möchten.

??????? ?????????: 25378026 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25378026 - 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