

Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

# Lichtdurchflutetes Wohnglück mit großem Sonnenbalkon und Tiefgaragenplatz

Αριθμός ακινήτου: 25378037



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 410.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 134 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

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

Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ??? ??????

|         |                        |                  |                              |
|---------|------------------------|------------------|------------------------------|
| ??????? | 25378037               | ???? ?           | 410.000 EUR                  |
| ??????? | ca. 134 m <sup>2</sup> | ???????          | ?????                        |
| ??????  | 2                      | ???????          | <b>Käuferprovision</b>       |
| ??????? | 4                      |                  | <b>beträgt 3,57 % (inkl.</b> |
| ??????? | 3                      |                  | <b>MwSt.) des</b>            |
| ??????? |                        |                  | <b>beurkundeten</b>          |
| ??????? | 2                      |                  | <b>Kaufpreises</b>           |
| ???? ?  | 1967                   | ?????? ?         | ?????                        |
| ???? ?  | 2 x ?????? ????????    | ???????????????? | ca. 8 m <sup>2</sup>         |
|         |                        | ?????            |                              |
|         |                        | ?????            | ?????????????                |
|         |                        |                  | ???????, ????????            |

Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?????????? ?

|                                    |            |                                      |                             |
|------------------------------------|------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| ?????????<br>?????????             | ?????????? | ????????????<br>??????????           | VERBRAUCH                   |
| ???? ?                             | ???? ?     | ???? ?                               | 201.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????<br>?????????<br>?????? ? | 27.11.2028 | ?????????<br>?????????<br>?????????  | G                           |
| ???? ?                             | ?????      | ???? ?<br>???? ?<br>???? ?<br>???? ? | 1967                        |

Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ????????



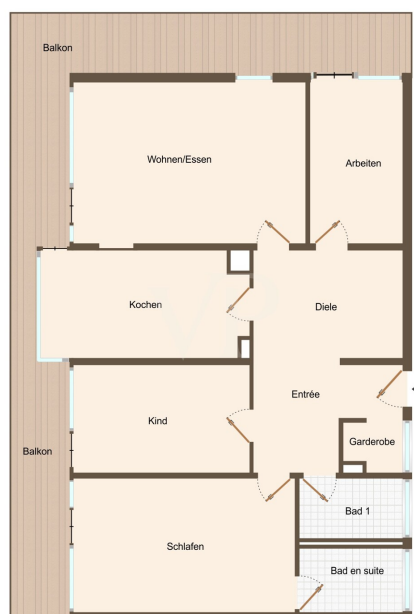
Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

# 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

Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

?? ????????



## 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



**Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld**

**??? ????? ?????????**

Diese gepflegte Wohnung präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und bietet durchdachtes Wohnen auf hohem Niveau.

Gelegen in einem architektonisch attraktiven Atriumwohnhaus, überzeugt das Objekt durch die gelungene Raumaufteilung sowie eine Ausstattung, die den Komfort des Alltags unterstreicht.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der geräumige Wohn- und Essbereich, welcher angenehm lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zu dem großzügigen Sonnenbalkon über zwei Seiten bietet. Dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für gemütliche Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Wohnräume, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Flexibilität bieten. Zwei Tageslichtbäder mit Fenstern sorgen für ein angenehm helles Ambiente und sind jeweils modern ausgestattet – ideal für Familien sowie Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die angenehme Fußbodenheizung, die in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Der Parkettboden in der Küche verbindet wohnliches Ambiente mit Pflegeleichtigkeit und Langlebigkeit. In den übrigen Räumen und in der Diele wurde ein hochwertiger Schurwollteppichboden verlegt, der eine behagliche Atmosphäre erzeugt und für zusätzlichen Komfort sorgt.

Weitere Pluspunkte der Wohnung sind ein privates Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wäsche- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller, der ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen bietet. Besonders komfortabel präsentiert sich die Tiefgarage mit einem großzügig bemessenen Tandem-Stellplatz, der Platz für zwei Fahrzeuge bereithält – eine seltene Annehmlichkeit, die den Alltag spürbar erleichtert. Der grüne Atriumhof des Anwesens lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen, Nachbarn zu begegnen oder den Alltag ruhig ausklingen zu lassen. Die gepflegte Gesamtanlage strahlt einen harmonischen Eindruck aus und überzeugt durch eine durchdachte architektonische Gestaltung.

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit ist das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügig und komfortabel wohnen möchten, eine ausgezeichnete Wahl.

Optional steht ein weiteres Gäste-/Arbeitszimmer mit WC im Untergeschoss zum separaten Erwerb (oder mit Vorkaufsrecht) zur Verfügung.

Das Hausgeld der Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

**142 € – Hausmeisterservice vor Ort**

**(Mehrwert: keine Treppenhausreinigung, keine Reinigung der Gemeinflächen, keine Gartenpflege für die Eigentümer sowie Unterstützung bei Hausmeisterbedarf)**

**284 € – Instandhaltungsrücklage**

**(derzeit erhöht aufgrund der Erneuerung des Heizungsverteilers bzw. WEG-Beschluss zur Auffüllung der Rücklage)**

**30 € – Verwaltung**

**321 € – Sonstige Nebenkosten**

---

**777 € – Gesamtbetrag**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots zu überzeugen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld**

**?????????????? ???? ??????????**

Es erwarten Sie folgende Ausstattungsmerkmale:

- großer Sonnenbalkon über zwei Seiten
- idyllischer Atriumhof
- Tiefgarage mit einem Tandem-Stellplatz für zwei Fahrzeuge
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- gepflegte Einbauküche "Poggenpohl" inkl. Einbauwaschmaschine
- getrennte Kühl-/Gefrierkombination
- antiker Hamburger Schrank im Dielenbereich
- Parkettboden in der Küche
- Schurwollteppichboden in den Räumen und der Diele
- ein Duschbad mit Tageslicht
- ein Bad en Suite mit Badewanne und Tageslicht
- elektrische Jalousien
- Kellerabteil
- Wäsche- und Trockenraum
- Fahrradkeller

**Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld**

**???? ???? ???? ????????????**

**Unmittelbar angrenzend an Muffendorf befindet sich diese schöne Eigentumswohnung in Pennenfeld.**

**Bad Godesberg-Pennenfeld ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg und liegt südlich vom Godesberger Zentrum.**

**Fußläufig erreichen Sie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs.**

**Die ideale Orts- und Verkehrsanbindung lässt keinen Wunsch offen. Ob zu Fuß, mit dem Bus oder Auto - Sie erreichen in circa 1,5 km die Bad Godesberger City sowie den Godesberger Hauptbahnhof. Das Zentrum von Bad Godesberg bietet Ihnen eine weitere Auswahl an Ärzten, Apotheken, Geschäfte, Cafés und Restaurants sowie ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten.**

**Αριθμός ακινήτου: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld**

**????? ????????????**

**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: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

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

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

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)

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

---

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