

Bad Godesberg – Muffendorf

# Kényelmes apartman kiváló helyen

VP azonosító: 25378033



VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25378033
Hasznos lakótér	ca. 72 m²
Emelet	2
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	235.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.06.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	153.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

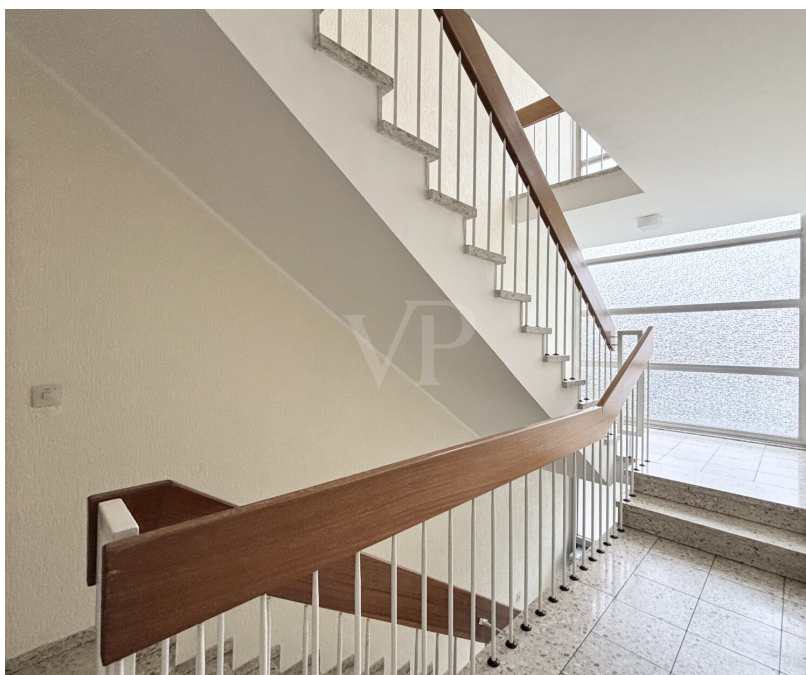
## Az ingatlan





VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Az első benyomás

Ez a bájos, 2,5 szobás, körülbelül 72 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező lakás a funkcionalitás, a világosság és a kényelmes élet tökéletes kombinációját kínálja. Egy 1972-ből származó, jól karbantartott társasház második emeletén található lakás jól megtervezett elrendezéssel és számos kényelmi szolgáltatással büszkélkedhet. A nyitott alaprajz magában foglal egy hívogató nappalit, egy praktikus étkezőt, egy csendes hálószobát, egy különálló konyhát, egy kádás fürdőszobát mosógép-csatlakozóval, valamint egy további vendég WC-t. A nagy ablakoknak köszönhetően a lakás egész nap természetes fényt kap, kellemes lakókörnyezetet teremtve. Két loggia csábít a pihentető órák eltöltésére a szabadban, és élvezheti a kilátást. A privát pince további tárolóhelyet biztosít, míg a privát garázs stresszmentes parkolást biztosít. Az épület gondozott kertjét minden lakó közösen használhatja. A lakás fűtését gáz központi fűtés biztosítja. A lakás Muffendorfból található, egy festői negyedben, Bonn Bad Godesberg kerületében. Csendes, mégis kivételesen jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező ingatlan, amely idilli lakókörnyezet elonyeit kínálja történelmi bájjal. Üzletek, éttermek, iskolák, óvodák és tömegközlekedési kapcsolatok mind könnyen és közvetlenül elérhetőek. Akár elsődleges lakhatásról, akár befektetésről van szó, ez a lakás a kényelem és a kiváló elhelyezkedés tökéletes kombinációját kínálja!



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.



VP azonosító: 25378033 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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