

Bad Godesberg-Muffendorf

# Luxuriöse Penthouse-Wohnung mit Panoramablick

CODICE OGGETTO: 24378008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 830.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24378008	Prezzo d'acquisto	830.000 EUR
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Come nuovo
Piano	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	2	Superficie lorda	ca. 16 m <sup>2</sup>
Camere da letto	1	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	2022		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## Dati energetici

Riscaldamento	UMWELTWAERME	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.06.2032	Consumo energetico	23.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+

CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



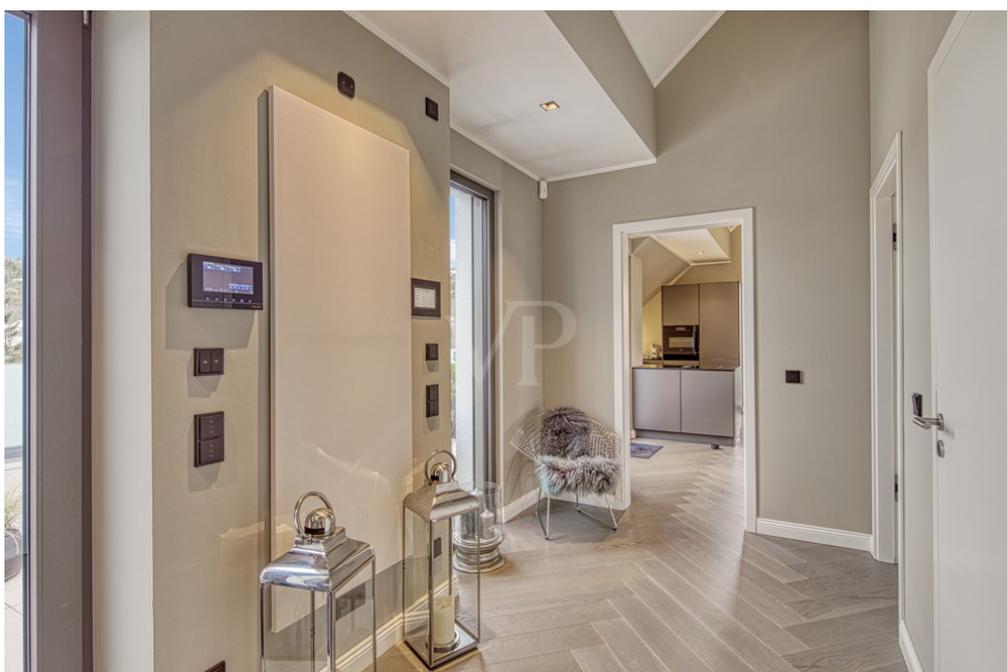
CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



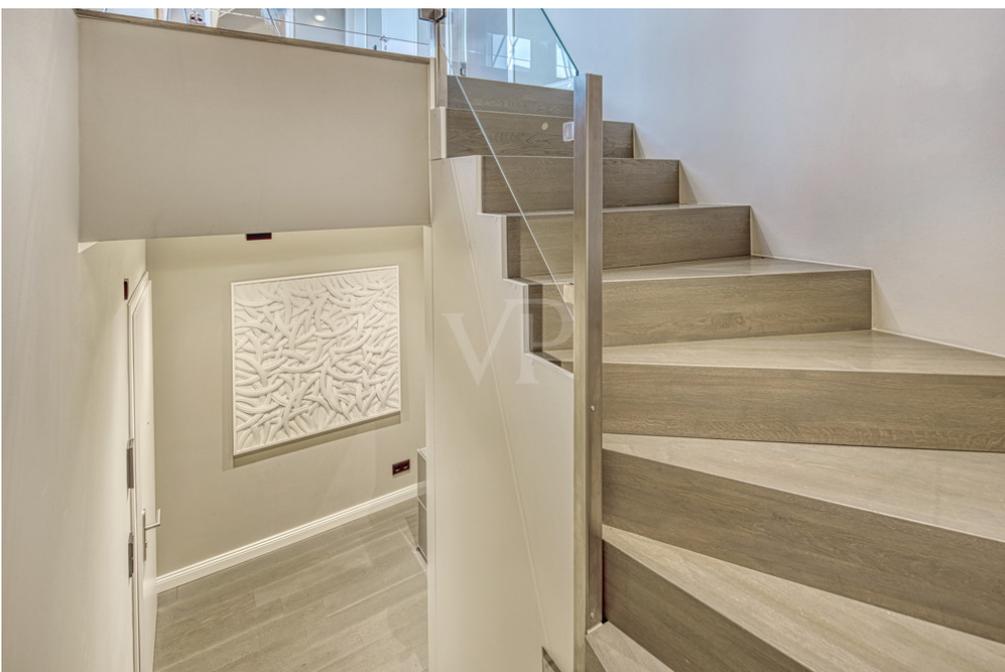
CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



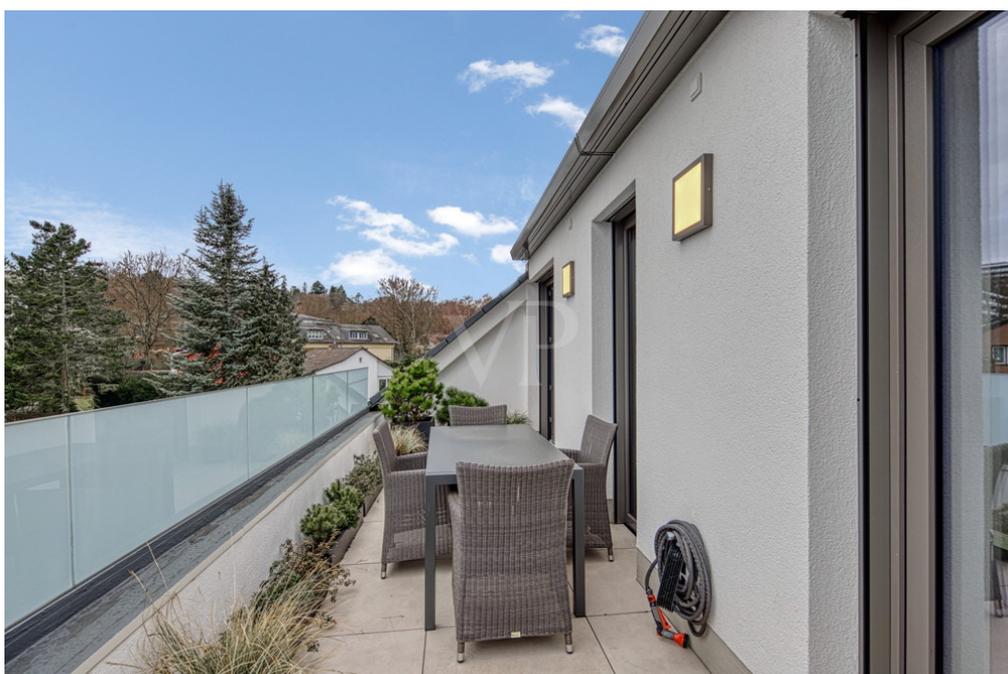
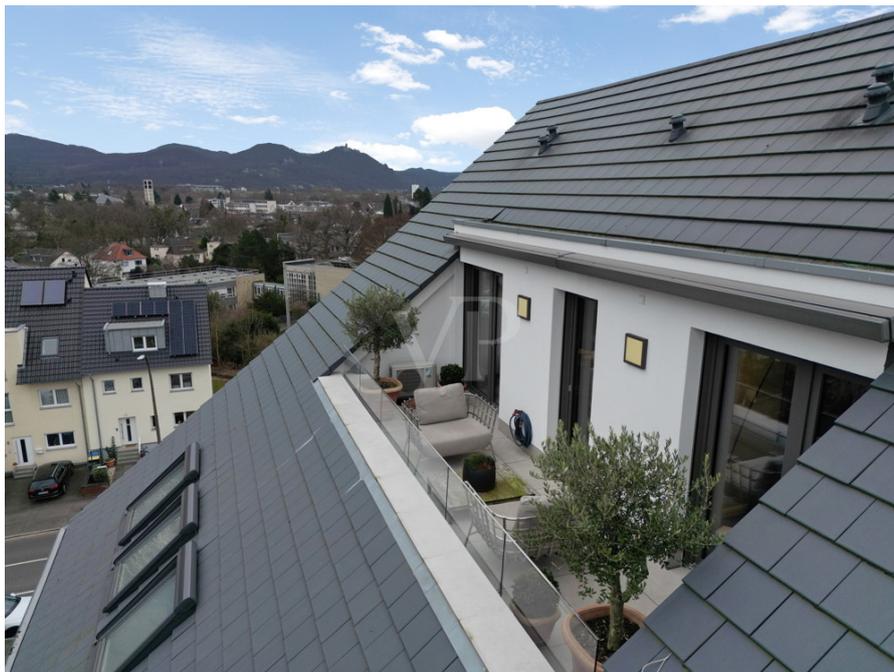
CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



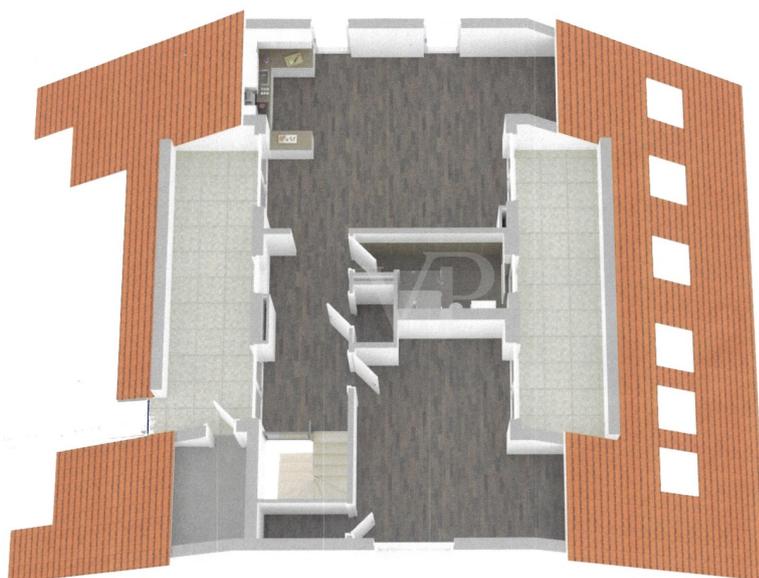
CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



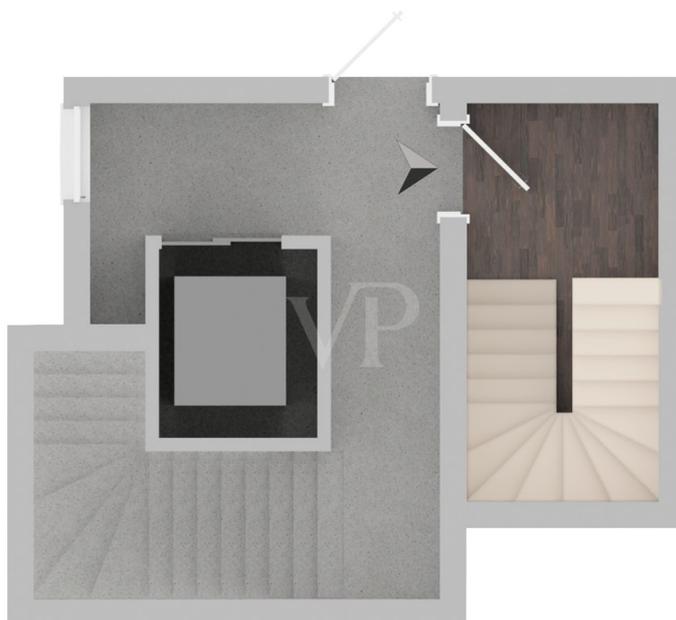
CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf

## La proprietà



### 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



**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

## Una prima impressione

Ihre neue Penthouse Wohnung mit atemberaubendem Blick auf das Siebengebirge und auf Bad Godesberg! Das Gebäude, welches 2022 fertiggestellt wurde, präsentiert sich ausgesprochen modern und umfasst insgesamt 9 Eigentumswohnungen. Das junge Baujahr garantiert Ihnen modernsten Wohnstandard und eine hochwertige Bauqualität. Wärmepumpe, Smart-Home, Fußbodenheizung und Klimaanlage sind hier nur einige Ausstattungsmerkmale von vielen Weiteren. Diese erstklassige Immobilie bietet nicht nur einen unvergleichlichen Ausblick, sondern auch einen perfekt durchdachten Grundriss, mit absolut modernster Ausstattung! Sie können sich auf luxuriöse Materialien und hochwertige Oberflächen freuen. Die Bodenbeläge bestehen aus edlem Parkett, das nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht ist. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung. Die ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über das gesamte Dachgeschoss der vierten Etage und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Über eine kleine Treppe in der wohnungseigenen Entreé mit Hauswirtschaftsraum, gelangt man unmittelbar in das Herzstück der Wohnung: den sensationellen, mit hoher Decke ausgestatteten Wohn- und Essbereich. Von hier aus können auch die beiden großzügigen Terrassen betreten werden, welche einen phänomenalen Blick auf die Stadt und auf das Siebengebirge gewähren – ein Anblick, der zu jeder Jahreszeit fesselt und fasziniert. Der offene Küchenbereich ist mit einer modernen und hochwertigen "Sachsenküche Glasline" ausgestattet. Die Elektrogeräte stammen aus dem Hause "Miele". Das vollausgestattete Badezimmer mit Tageslicht besticht mit einer großen, bodengleichen Dusche und vollelektronischer Duscharmatur der Marke Steinberg "iFlow". Es bietet absoluten Luxus! Genießen Sie auch vom großzügigen Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse, einen romantischen rundum Blick auf das Siebengebirge! Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe, welche zu insgesamt besten Energiewerten des Gebäudes beiträgt. Das Hausgeld beträgt aktuell 490,00 Euro monatlich, hier sind die Heiz- u. Wasserkosten sowie die Instandhaltungsrücklage bereits inkludiert. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der Tiefgarage, von der aus Sie bequem mit dem Aufzug Ihre Wohnung erreichen. Für ein hohes Maß an Sicherheit ist durch eine eigene Alarmanlage und die Gegensprechanlage mit Videoüberwachung gesorgt. Wir laden Sie herzlich ein, diese exquisite Wohnimmobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von dem charmanten Ambiente der Wohnung verzaubern. Sie werden begeistert sein! Die Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notargebühr wird aus dem Gesamtpreis in Höhe von EUR 860.000 berechnet, der sich aus den Teil-Kaufpreisen für die Wohnung in Höhe von EUR 830.000 und dem Tiefgaragenstellplatz in Höhe von EUR 30.000 zusammensetzt.

**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

## Dettagli dei servizi

Penthouse-Wohnung mit luxuriöser Ausstattung:

- zwei Dachterrassen mit Panoramablick
- modernste energetische Ausstattung und Bauweise
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- dimmbare Deckenpots
- Klimaanlage Marke Daikin
- vollelektronische Duscharmatur Steinberg "iFlow"
- Alarmanlage
- Smart-Home Zentrale
- elektrisch betriebene Raffstores
- elektrisch betriebene Markisen
- hochwertige Einbauküche "Sachsenküche Glasline" mit Miele Geräten
- 3 Abstellräume
- 1 Einbaugarderobe (Umbau zum Gäste-WC möglich)
- PKW-Stellplatz mit Stromanschluss in Tiefgarage
- Fahrradkeller mit Warmwasserdusche für Hunde, Golfequipment, Fahrrad o.ä.
- sehr geräumiger Kellerraum unmittelbar am PKW-Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

## Tutto sulla posizione

In beehrter Wohnlage von Bad Godesberg, im Ortsteil Muffendorf, befindet sich diese äußerst attraktive Penthouse Wohnung! 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.

**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 23.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

**CODICE OGGETTO: 24378008 - 53177 Bad Godesberg-Muffendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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