

Bad Godesberg - Muffendorf

Appartamento confortevole in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25378033



PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

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

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378033
Superficie netta	ca. 72 m ²
Piano	2
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	153.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



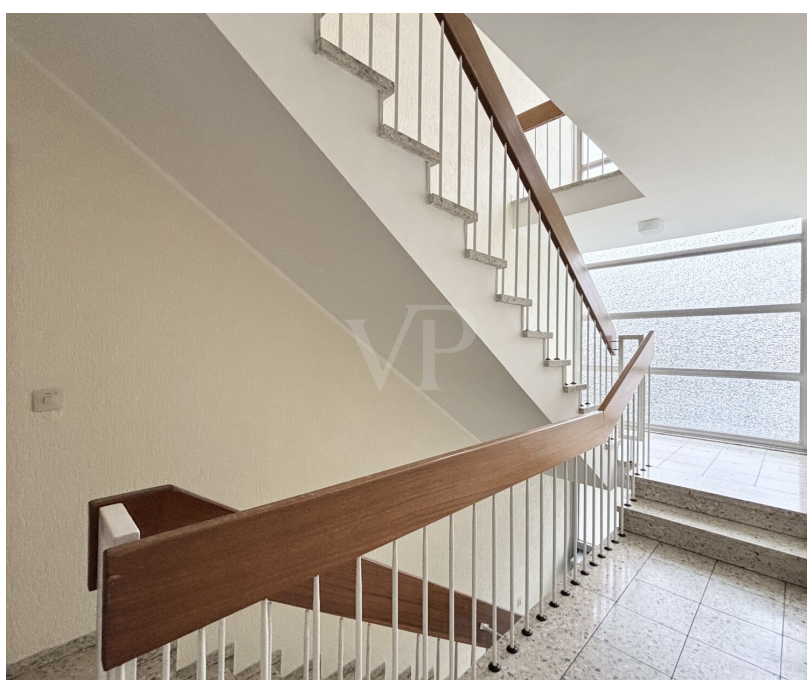
Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

La proprietà

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

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di 2,5 locali, con circa 72 m² di superficie abitabile, offre una perfetta combinazione di funzionalità, luminosità e comfort abitativo. Situato al secondo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1972, l'appartamento vanta una disposizione ben progettata e una varietà di comfort. La planimetria aperta comprende un accogliente soggiorno, una pratica zona pranzo, una silenziosa camera da letto, una cucina separata, un bagno con vasca e attacco per la lavatrice e un ulteriore bagno per gli ospiti. Grazie alle ampie finestre, l'appartamento gode di luce naturale per tutto il giorno, creando un'atmosfera piacevole. Due logge invitano a trascorrere ore di relax all'aperto e a godersi il panorama. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio, mentre un garage privato garantisce un parcheggio senza stress. Il giardino ben curato dell'edificio è a disposizione di tutti i residenti. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'appartamento si trova a Muffendorf, un pittoresco quartiere nel quartiere di Bad Godesberg a Bonn. Tranquillo ma eccezionalmente ben collegato, questo immobile offre i vantaggi di un ambiente abitativo idilliaco dal fascino storico. Negozi, ristoranti, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente e direttamente accessibili. Che sia la residenza principale o un investimento, questo appartamento offre la perfetta combinazione di comfort abitativo e posizione privilegiata!

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Dettagli dei servizi

- ca. 72 m²
- 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

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 153.60 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Partner di contatto

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com