

Bad Godesberg - Muffendorf

# Appartamento confortevole in posizione privilegiata

*Codice oggetto: 25378033*



**PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • 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	<b>25378033</b>
Superficie netta	<b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>2.5</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

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

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Dati energetici

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

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>153.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

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



**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

Codice oggetto: 25378033 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://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 m<sup>2</sup> 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 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

**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/(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 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: 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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