Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Großzügige Wohnung mit Sonnenbalkon

Objektnummer: 25378037



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25378037
Wohnfläche	ca. 134 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	201.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.11.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

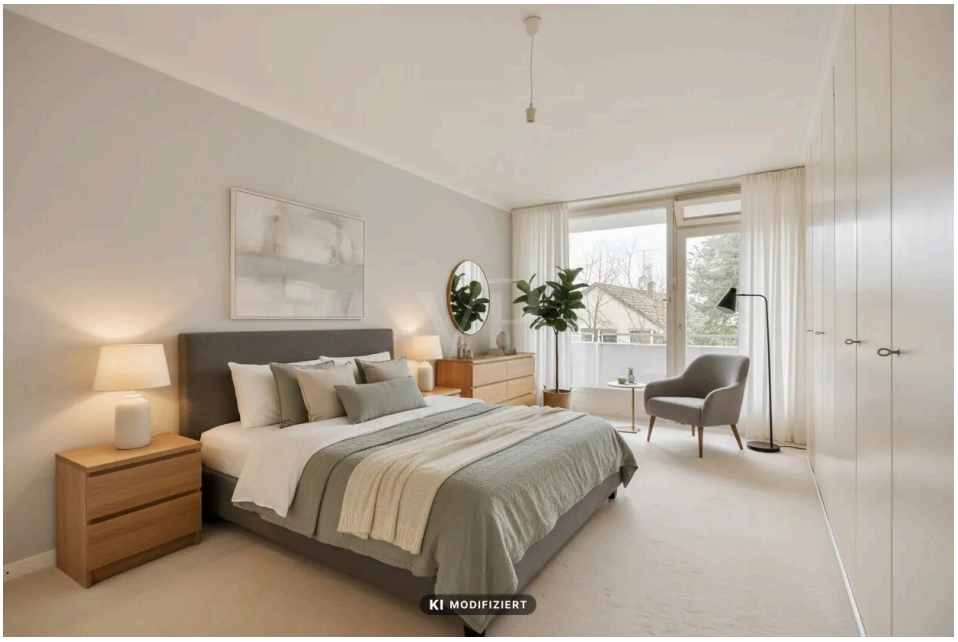
Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie

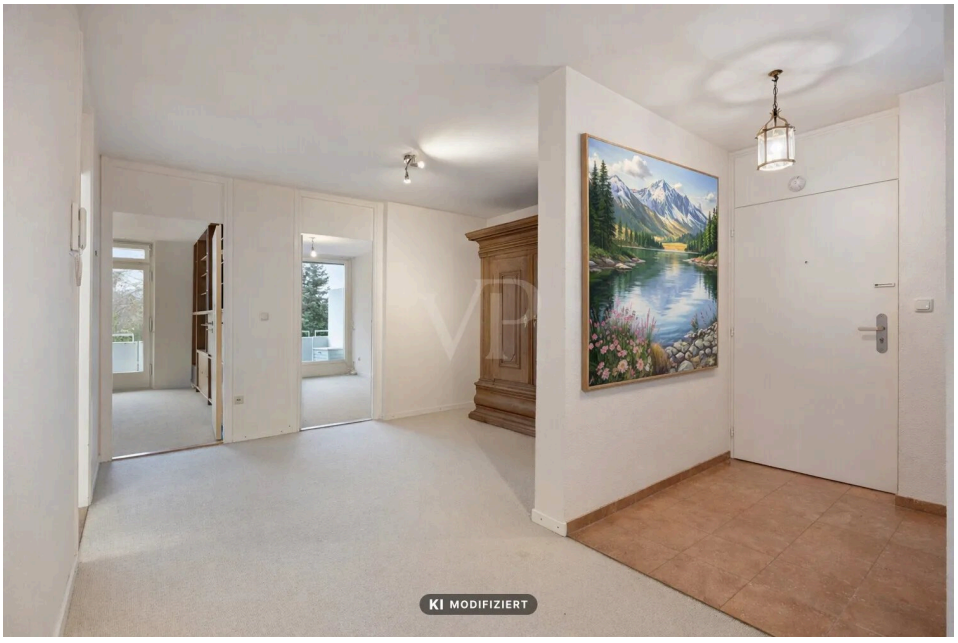




Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie

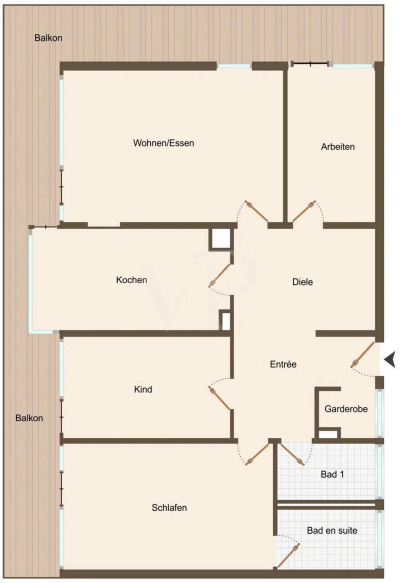




Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m² 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. Ergänzend kann ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz mit Platz für zwei Fahrzeuge zum Preis von 15.000 € erworben werden.

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.

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 Allgemeinflächen, 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.

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Ausstattung und Details

Es erwarten Sie folgende Ausstattungsmerkmale:
- großer Sonnenbalkon über zwei Seiten
- idyllischer Atriumhof
- 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

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25378037 - 53177 Bad Godesberg Muffendorf/Pennenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com