

OBJEKT 152725078



leerstehende, moderne Wohnung mit Parkett, EBK und Balkon *provisionsfrei*

53177 BONN

OBJEKT 152725078

ECKDATEN

Baujahr:	1970
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 65,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 5 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Nachtspeicherofen
Etagenzahl:	7
Etage:	7
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Modernisiert
Anzahl Badezimmer:	1
Bodenbelag:	Parkett
Einbauküche vorhanden:	Ja

Personenaufzug vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Befuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	80,85 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	190,00 €
Garagenkaufpreis:	15.000,00 €

KAUFPREIS

219.900,00 €

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNERIN

Elisabeth Launhardt
T: +49 228 24019573
elisabeth@libona.de

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKTbeschreibung

Sie suchen eine 2-Zimmerwohnung in die Sie sofort einziehen können oder die Sie direkt lukrativ vermieten können?
Dann wird Sie diese Wohnung überzeugen!

Alle Highlights auf einen Blick

- * hochwertiger, neu abgeschliffener und versiegelter Parkettboden
- * Gegensprechanlage mit Türöffner
- * großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- * Isolierverglaste Kunststofffenster
- * große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ausgiebigen Lichteinfall, gute Lüftungsmöglichkeiten sowie für ein attraktives Raumgefühl
- * gepflegte Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen
- * Aufzug
- * barrierearm, mit nur wenigen Treppenstufe und Aufzug bequem erreichbar
- * Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000 € separat erworben werden
- * leerstehend und somit sofort bezugsfähig oder lukrativ vermietbar
- * provisionsfrei

Inmitten eines beliebten Wohngebietes befindet sich diese helle 2-Zimmerwohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit großzügig begrünter Außenanlage mit altem Baumbestand. Sie erreichen die im 7. Stock gelegene Etagenwohnung entweder "sportlich" über das Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug. Die Wohnung verfügt über eine Diele mit praktischem Garderobebereich, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche, einem Badezimmer und Balkon. Vom geräumigen Wohn-Essbereich aus haben Sie Zugang zum Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Die Beheizung erfolgt über eine Elektro-Nachtspeicherheizung. Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz für 15.000 € separat zu erwerben.

Dank der Vollunterkellerung steht Ihnen im Untergeschoss neben dem gemeinschaftlich nutzbaren Wasch- und Trockenraum zusätzliche Nutzfläche in Form eines eigenen Kellerraumes zur Verfügung.

Ein Hausmeister kümmert sich um anfallende Kleinarbeiten und der Garten wird durch einen Gärtner gepflegt. Die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie der Winterdienst werden ebenfalls von Fachfirmen durchgeführt.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 190 €.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort.
Wir freuen uns Sie persönlich kennenzulernen!

LAGE

Muffendorf, einer der bevorzugten Bonner Ortsteile wird hauptsächlich als Wohngebiet genutzt und besitzt einen malerischen Ortskern mit fränkischen Fachwerkhäusern aus dem 17. Jahrhundert.

Bedingt durch eine starke Infrastruktur finden Sie fußläufig bereits diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bankfilialen, Apotheke, Friseur, Kindergärten und Schulen vor. Im nahegelegenen Zentrum (ca. 1,5 km) erschließt sich Ihnen ein gut sortiertes Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus.

Die Bundesstraße 9 durchquert Bad Godesberg in Nord-Süd-Richtung. Sie garantiert eine schnelle Anbindung an die umliegenden Autobahnen. Eine Alternative bietet der Bahnhof Bonn-Bad Godesberg. Hier halten RE- und RB-Linien, die Bad Godesberg bis zu viermal pro Stunde mit dem Bonner Hauptbahnhof verbinden. Mit der Stadtbahn (Linien 16 und 63) besteht eine sehr gute Verbindung in die Bonner Innenstadt sowie weiter bis Köln. Außerdem verfügt Muffendorf über ein gut ausgebautes Busnetz, mit dem neben innerörtlichen Zielen auch umliegende Ortschaften bequem erreichbar sind. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt lediglich ca. 140 m vom Objekt entfernt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dort befindet sich auch ein Kiosk mit Backstation und Poststelle.

Auch Ihrer Freizeitgestaltung dürfte in Bonn und Umgebung kaum Grenzen gesetzt sein. Ob sportliche Betätigungen jeglicher Art, ein lebendiges Vereinsleben, Erholung, Unterhaltung oder einfach nur spazieren gehen am Rheinufer (ca 2 km entfernt) – absolut jedem wird etwas geboten. Ein beliebtes Ziel ist auch der Naturpark Kottenforst, ein ca. 40 km² großes Waldgebiet im Südwesten der Stadt Bonn oder an heißen Sommertagen das Rüngsdorfer Kulturbad, welches sich in nur 2 km Entfernung zu der Wohnung befindet.

OBJEKT 152725078

leerstehende, moderne Wohnung mit Parkett, EBK und Balkon *provisionsfrei*



Flur



Ansicht Eingang



Garderobe



Flur1



WohnEsszimmer



Wohnzimmer2



Wohnzimmer1



Essecke

OBJEKT 152725078

leerstehende, moderne Wohnung mit Parkett, EBK und Balkon *provisionsfrei*



Wohnzimmer



Balkon



Ausblick Balkon



Küche1

OBJEKT 152725078

leerstehende, moderne Wohnung mit Parkett, EBK und Balkon *provisionsfrei*



Küche



Badezimmer1



Badezimmer



Hausansicht

OBJEKT 152725078

leerstehende, moderne Wohnung mit Parkett, EBK und Balkon *provisionsfrei*

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich