

EXPOSÉ

STILVOLLE 4-RWG IN BAD GODESBERG MIT EBK, BALKON, AR, U. PARKETT



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 53177 Bonn / Muffendorf
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 101 m²
Kaltmiete pro m²: 12,38 €
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Heizkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.775,- €

**Kaltmiete
€ 1.250,-**

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

> Etagenwohnung
 > Bonn / Muffendorf
 > 4 Zimmer

> 101 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1312



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	53177 Bonn / Muffendorf, Deutschherrenstrasse 87C
Baujahr	1999
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	101 m ²
Kaltmiete	1.250,- €
Kaltmiete pro m ²	12,38 €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.775,- €
Kaution	2.500,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Miete 75,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	83,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE4.30
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9,60 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
möbliert	teil möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
Seniorengerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Bonn / Muffendorf
- > 4 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



Objektbeschreibung:

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Bonn/Muffendorf! Diese hochwertig renovierte Etagenwohnung zur Miete bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Die Immobilie wurde im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichtet und 2024 vollständig modernisiert, sodass Sie sich auf höchsten Wohnkomfort freuen dürfen.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 101 m² Wohnfläche und befindet sich im zweiten Obergeschoss eines dreistöckigen Wohnhauses. Insgesamt stehen Ihnen vier geräumige Zimmer zur Verfügung, darunter drei helle Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort.

Die Ausstattung der Wohnung ist gehoben und umfasst neben einem stilvollen Parkettboden auch zeitlose Fliesen in den Nassbereichen und in der Küche. Die vorhandene Einbauküche lädt zum kulinarischen Verweilen ein und bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können, sowie die Gartennutzung, die Ihnen zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Keller, der Ihnen wertvollen Stauraum bietet.

Dank der umfangreichen Renovierung stellt diese Wohnung ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Mieter dar. Die Immobilie steht Ihnen ab sofort zur Verfügung. Erleben Sie die erstklassige Wohnqualität in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Bonn/Muffendorf.

Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Ausstattung:

- Barrierefrei
- Rollstuhlgerecht
- Seniorengerecht
- Bad mit Fenster und Wanne
- Gäste-WC vorhanden
- Moderne Einbauküche
- Praktischer Abstellraum
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Kabel- und Sat-TV-Anschluss
- Balkon
- Möglichkeit zur Gartennutzung
- Voll unterkellert
- Zentralheizung und Fußbodenheizung
- Gasbefuerung

Lagebeschreibung:

Die Etagenwohnung befindet sich in der Deutscherherrenstraße 87C in Bonn, im charmanten Ortsteil Muffendorf. Die zentrale Lage bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten innerhalb von nur 2,07 km Entfernung, wodurch tägliche Besorgungen mühelos erledigt werden können.

Für Pendler und Reisende gestaltet sich die Anbindung zur Autobahn als ausgesprochen praktisch, da diese lediglich 6,08 km entfernt ist. Auch das Stadtzentrum von Bonn ist mit einer Entfernung von nur 4,36 km schnell und bequem zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Stadtliebhaber macht.

Für Familien mit Kindern ist der Standort ideal: Ein Kindergarten befindet sich in nur 300 Metern Entfernung, während eine Grundschule lediglich 230 Meter entfernt liegt. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, so befindet sich ein Gymnasium in einer Entfernung von nur 1,86 km.

Die Wohngegend in Muffendorf zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die gute Infrastruktur aus, wodurch sie sowohl für Alleinstehende als auch für Familien äußerst attraktiv ist. Die harmonische Kombination aus städtischem und ruhigem Umfeld macht diese Wohnung zu einem idealen Wohnort für verschiedenste Lebensstile.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 83.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE-APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de
Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

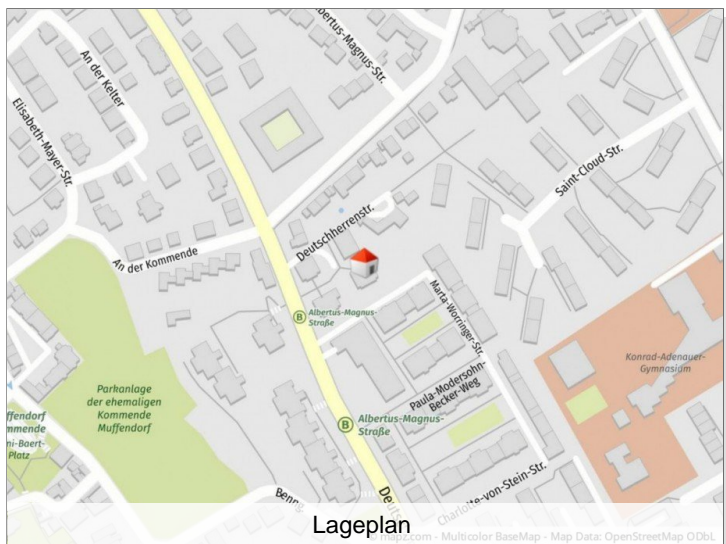
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bonn / Muffendorf
- > 4 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



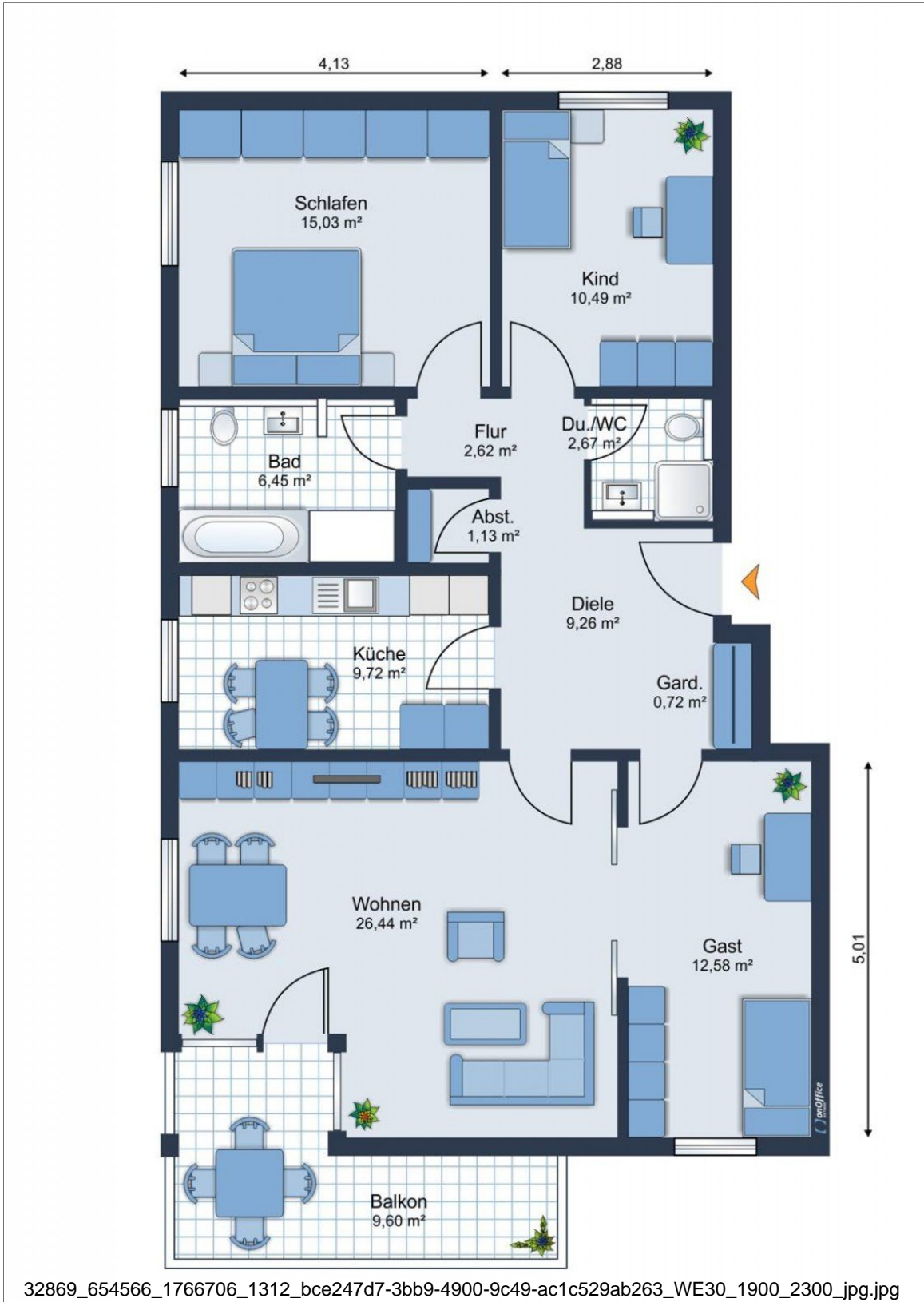
Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bonn / Muffendorf
- > 4 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bonn / Muffendorf
- > 4 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



Ansprechpartner:



Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070

Mobil: 0152 54250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien

Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Internet: www.le-apis-exclusiv.de

Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689

Steuernummer: 237/226/01025

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt
Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße
7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt
Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202
/ 69-App.571

**Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.**

Ihre Notizen:
