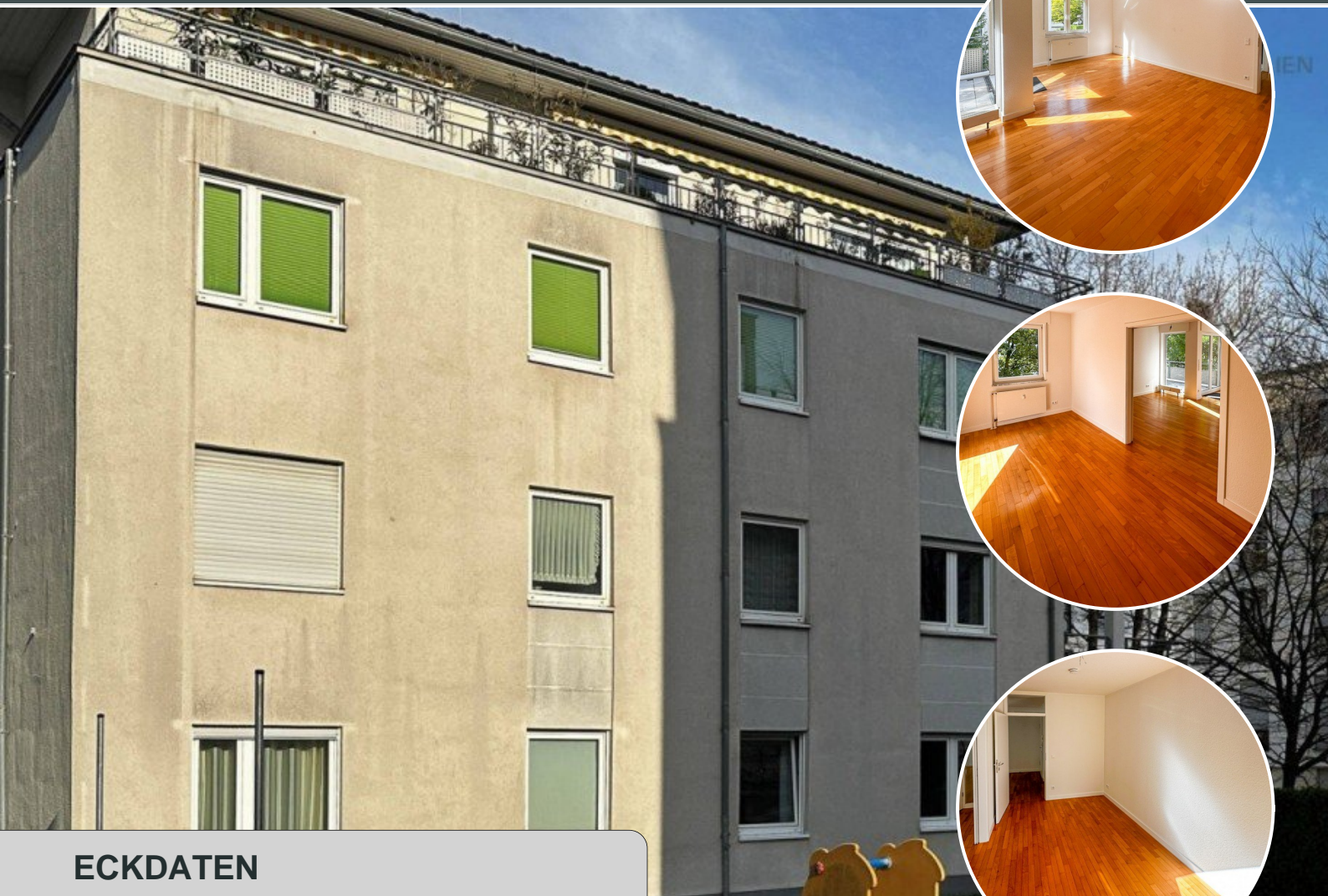


EXPOSÉ

# 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 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 3  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**VERMIETET**

## 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-exclusiv.de

# Eckdaten

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

- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	53177 Bonn / Muffendorf, Deutschherrenstrasse 87C
Baujahr	1999
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	101 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	83,40 kWh / (m <sup>2</sup> *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
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9,60 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
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	Schlusselfertigmittler
Gäste-WC	ja
Seniorenerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

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

- > 101 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im zweiten Obergeschoss eines dreistöckigen Wohnhauses. Insgesamt stehen Ihnen vier geräumige Zimmer zur Verfügung, darunter zwei helle Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer 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. Die Gartenaussenanlage wird stetig gepflegt und macht ein hochwertigen Eindruck. 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
- Teilweise elektrische Rolläden mit Handy Steuerung (Gira System 3000)
- Moderne Einbauküche
- Praktischer Abstellraum
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Kabel- und Sat-TV-Anschluss
- Balkon
- Möglichkeit zur Gartennutzung (kein Grillen)
- Voll unterkellert
- Zentralheizung und Fußbodenheizung

- Gasbefuerung
- Ein TG-Stellplatz kann optional für 75,00 EUR angemietet werden.
- Die vorhandene Einbauküche wird mit mtl. 75,00 EUR veranschlagt.

## 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. Das Stadtzentrum von Bad Godesberg erreichen Sie in nur 2,30 km für den alltäglichen Einkaufsbedarf. Auch das Stadtzentrum von Bonn ist mit einer Entfernung von circa 10 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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.le-apis-immobilien.de)  
Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!

# Eckdaten

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

- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Wohnzimmer



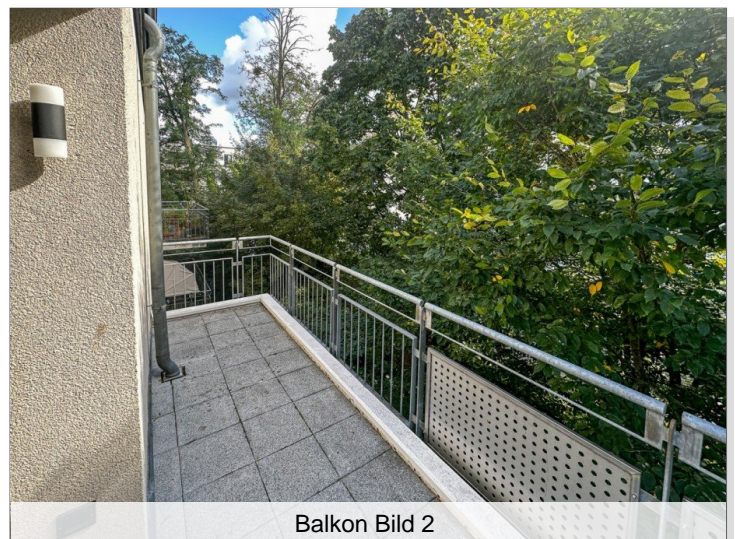
Gäste- / Arbeitszimmer Bild 2



Balkon Bild 1



Gäste- / Arbeitszimmer Bild 1



Balkon Bild 2

## LE APIS Immobilien

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

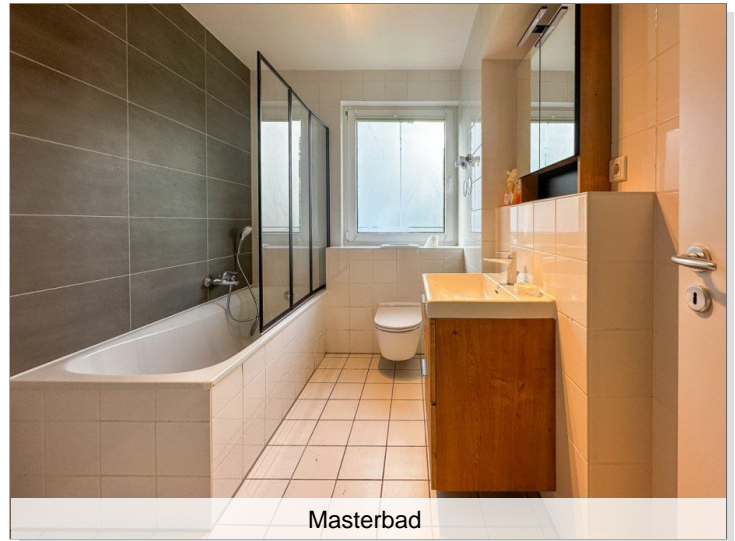
# Eckdaten

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

- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



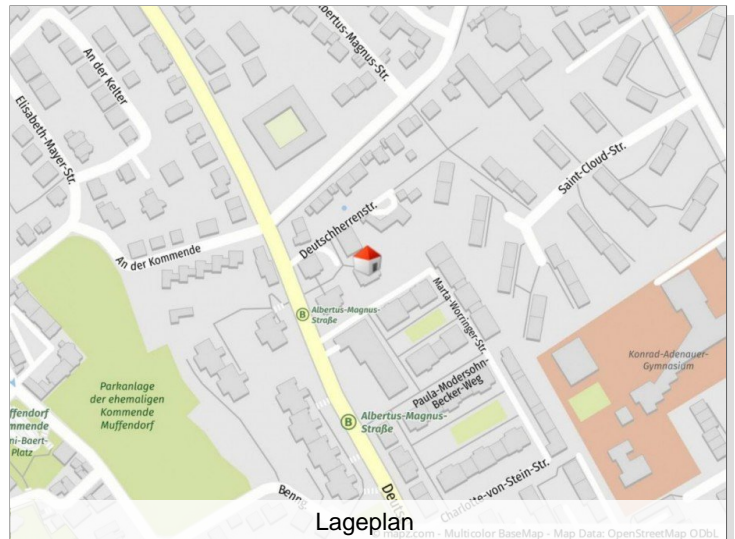
Küche mit EBK Bild 1



Masterbad



Elternschlafzimmer



Lageplan



Kinderzimmer

# Eckdaten

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

- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



Küche mit EBK Bild 2



Gäste-WC Bild 2



Gäste-WC Bild 1

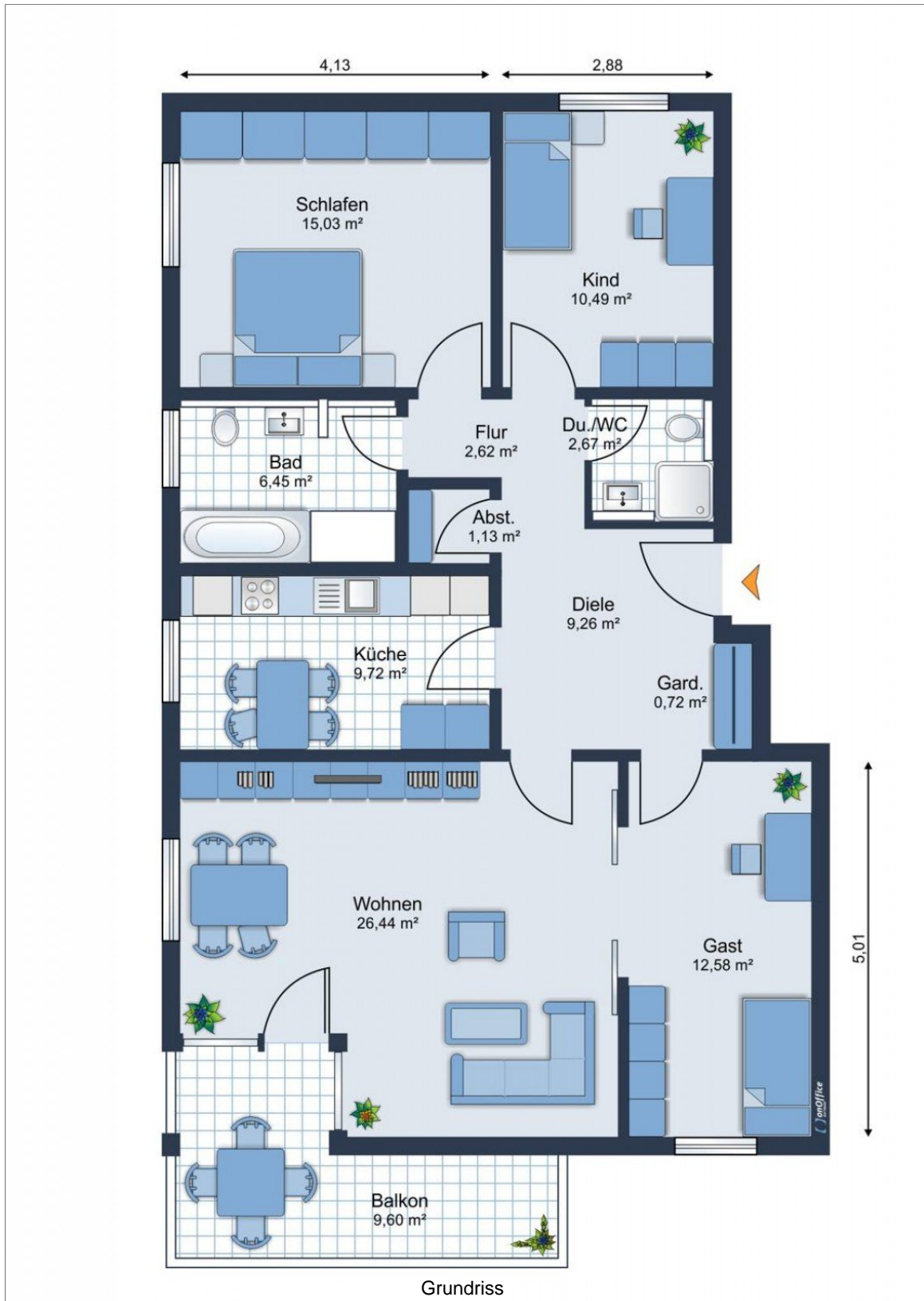


Abstellraum

# Eckdaten

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

- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bonn / Muffendorf
- > 4 Zimmer
- > 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1312



## Ansprechpartner:



**Frau Peggy Günther**

**Telefon:** 034298 549070

**Mobil:** 004915254250755

**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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---