

Exposé

Wohnung in Muffendorf

**Top renovierte 2 Zi.-Wohnung mit Balkon, PKW
Stellplatz-sofort bezugsbereit**



Objekt-Nr. OM-474535

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Christopher Höller

Paracelsusstraße 5
53177 Muffendorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf durchdachter Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung sowie zusätzlichem Stauraum.

Neben einem separaten Kellerraum steht Ihnen ein eigener Dachboden als weitere Abstellfläche zur Verfügung. Ein eigener PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung interessant: Die zuletzt erzielte Kaltmiete betrug 680 € monatlich. Bei einer Neuvermietung ist eine Kaltmiete von ca. 700 € realistisch. Die bisherige Warmmiete lag bei 950 €, aktuell erscheint – je nach Nebenkostenentwicklung – eine Warmmiete von rund 990 € erzielbar.

Das monatliche Hausgeld beträgt 370 €, davon sind ca. 300 € auf den Mieter umlagefähig.

Im Gebäude wurde bereits eine neue Heizungsanlage (Bj. 2019) installiert. Der vorhandene Energieausweis wird derzeit entsprechend aktualisiert und befindet sich in Bearbeitung. Erwartet wird Energieeffizienzklasse D.

Highlights auf einen Blick:

Baujahr 1964, immer instantgehalten, keinerlei Wartungsstau

Optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung

Neuwertiger Balkon in moderner Stahlkonstruktion

Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger

Separater Kellerraum

Zusätzlicher eigener Dachboden

Eigener PKW-Stellplatz

Hausgeld: 370 € monatlich (ca. 300 € umlagefähig)

Zuletzt vermietet für 680 € Kaltmiete

Potenzielle Neuvermietung: ca. 700 € Kaltmiete

Neue Heizungsanlage bereits eingebaut

Neuer Energieausweis in Erstellung

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin

Ausstattung

Die Wohnung ist frisch renoviert, der Echtholzparkettboden in Kirschholz sorgt für einen Wohlfühlfaktor ab dem ersten Moment.

Durch den separaten Waschkeller bietet das ebenfalls neu gemachte Bad genügend Platz um sich richtig wohl zu fühlen.

Der Kellerraum und der zusätzliche Stauraum im Dachboden bieten genügend Platz auch für sperrige Gegenstände oder Gartenmöbel im Winter.

Der PKW Stellplatz ist bereits im Preis mit inbegriffen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Paracelsusstraße im beliebten Bonner Stadtteil Muffendorf – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Bonner Süden. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt, nach Bad Godesberg sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Auto sind die Bundesstraße B9 sowie die Autobahnen A562 und A565 in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die nahe gelegenen Rheinauen an. Darüber hinaus lädt der historische Ortskern von Muffendorf mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden und seinem besonderen Charme zum Verweilen ein.

Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideale Voraussetzungen für Singles, Paare und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



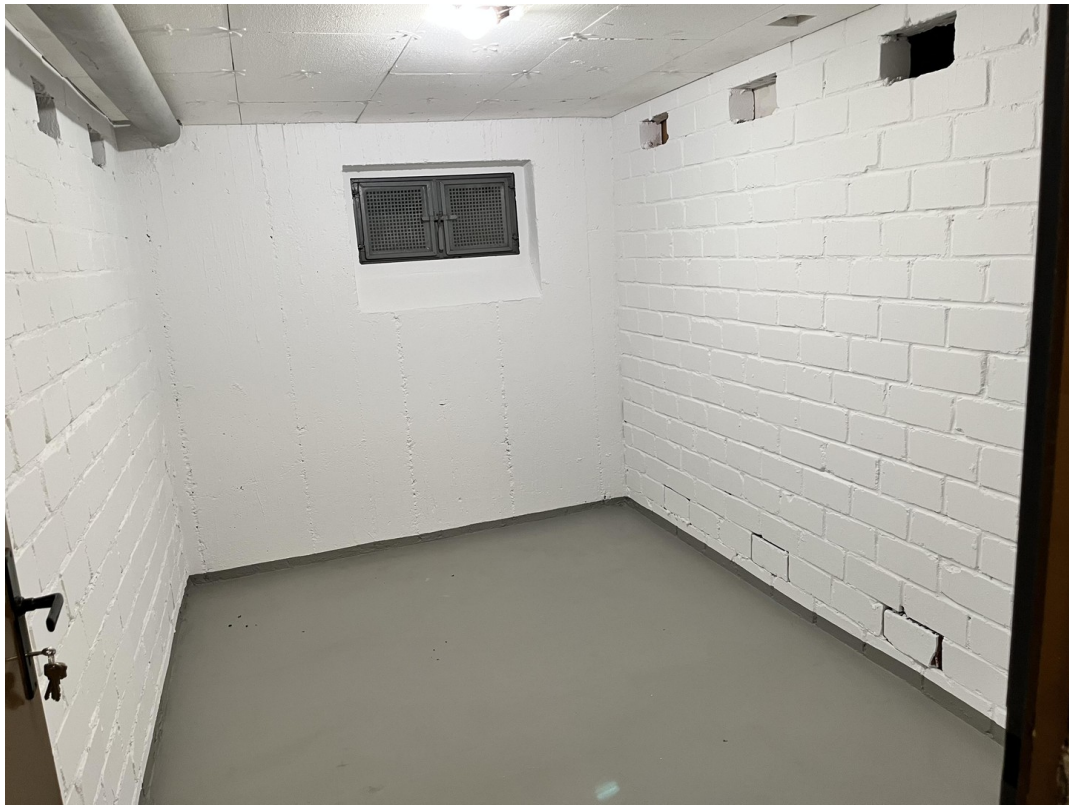
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



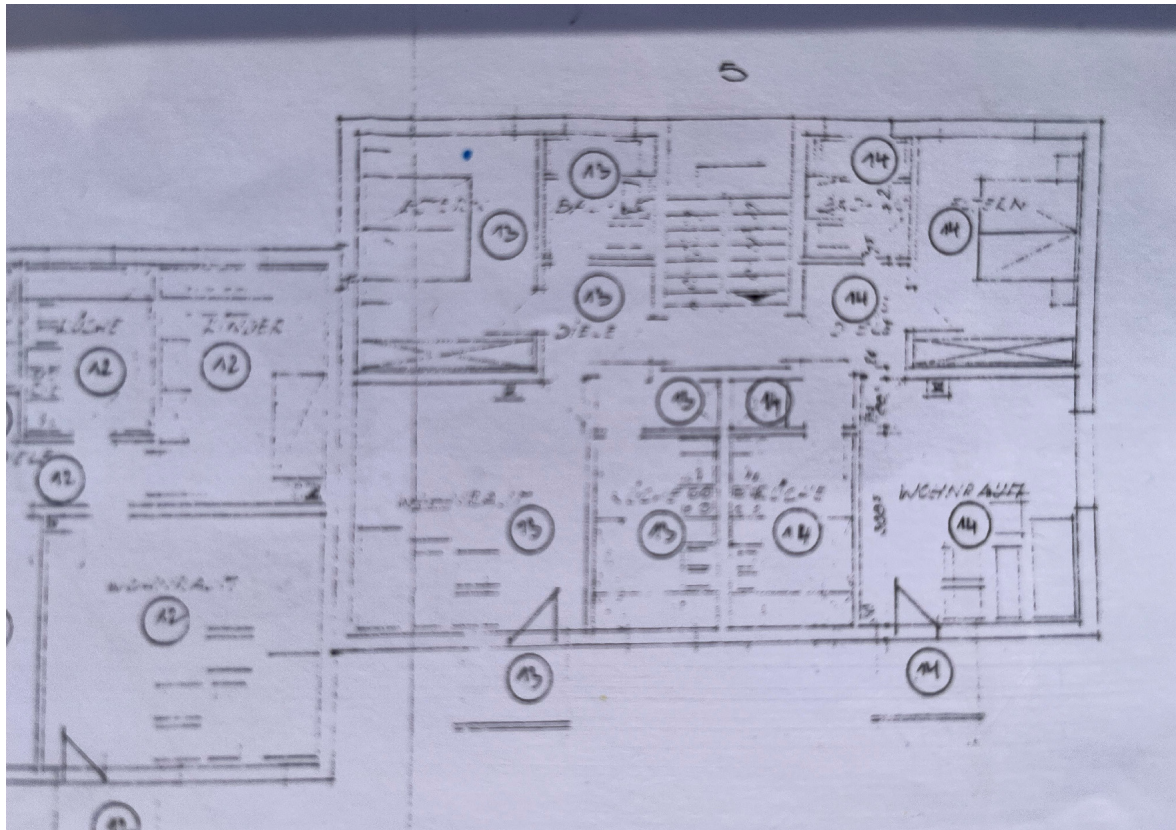
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



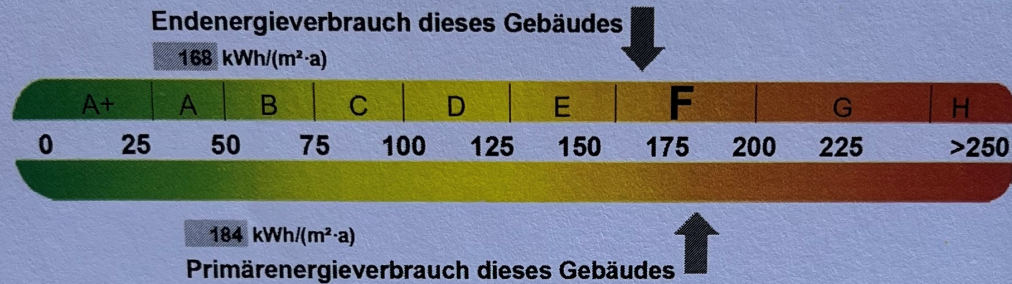
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energieverbrauch



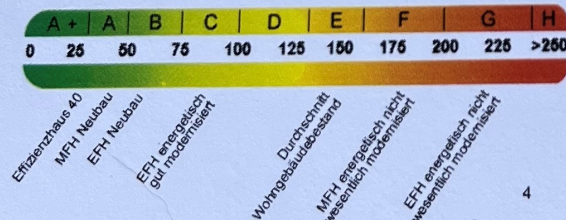
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

168 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	67377	13504	53873	1,15
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	60267	13504	46763	1,13
01.01.2017	01.01.2018	Erdgas H	1,1	62579	13504	49075	1,16

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden