

**Bonn / Muffendorf**

# A home full of character with panoramic views and split-level charm.

**Property ID: 25378004**



**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 379 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## At a glance

Property ID	25378004	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 196,35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1936	Modernisation / Refurbishment	2012
		Condition of property	In need of renovation
		Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	495.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.01.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Bonn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

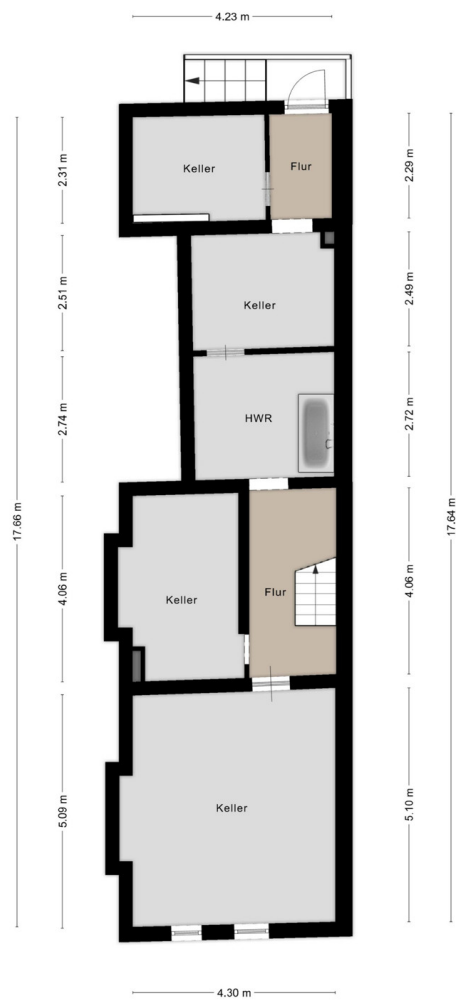
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

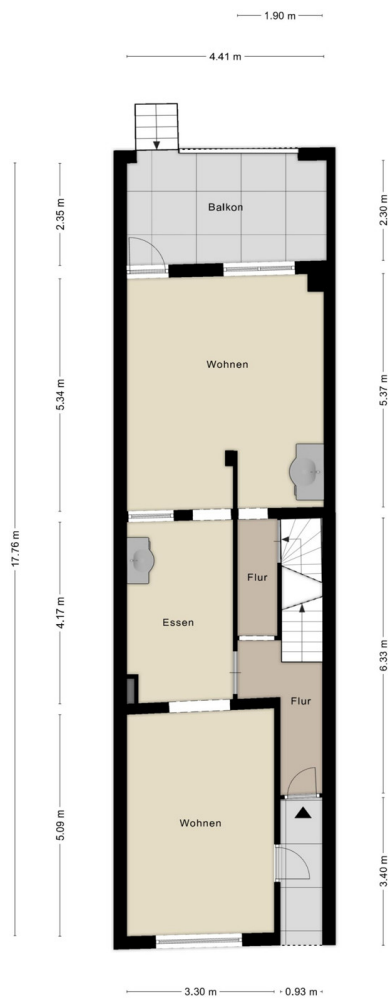
[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Floor plans



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## **A first impression**

**This characterful and light-filled terraced house offers an exceptional living atmosphere across three floors, with ample scope for design. While the property requires renovation, it provides an excellent foundation for realizing individual living dreams. The split-level layout, created by a later extension, offers a rare and unique living experience that permeates the entire house. This property presents a variety of possibilities – ideal for families seeking a customizable living space. The remaining traces of the former hair salon on the ground floor offer potential for creative transformations – whether as a spacious living area or even a self-contained apartment, as this area has its own separate entrance. Parts of the house feature beautiful herringbone parquet and solid wood flooring, creating a stylish ambiance. The room designated for the kitchen includes a charming serving hatch to the dining room, a special detail with a touch of nostalgia. A small staircase from the ground floor loggia, as well as direct access from the basement via the external cellar stairs, leads to the spacious garden, which offers ample room for playing, relaxing, and creating. Young football enthusiasts will be especially delighted here. Another highlight of this property is the unobstructed panoramic view of the Siebengebirge hills, which becomes more impressive with each floor. From the street, the beautiful historic timber-framed construction is still clearly visible, lending the house its unique character and underscoring its special charm. The house is located on one of Muffendorf's most popular, well-known, and historically significant streets. Here, the ambiance of an established neighborhood blends seamlessly with excellent infrastructure – a perfect home for families who appreciate peace and quiet and a village atmosphere, yet don't want to forgo the advantages of being close to the city center! The building was constructed in 1936 and extended in 1964. The plot comprises approximately 379 m<sup>2</sup> and the house has a full basement. The property is heated by a gas central heating system installed in 2007. This exceptional property is looking for an owner who appreciates its unique charm and enormous potential. Let yourself be captivated by its extraordinary character and make your dream home a reality. Contact us for more information or to arrange a viewing!**

**Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg, im malerischen Ortsteil Muffendorf. Dieser idyllische Stadtteil der Bundesstadt Bonn besticht durch seinen historischen Charme, gepflegte Fachwerkhäuser und ein besonderes Flair.

Muffendorf bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe. Mit seinen schönen Alleen, gemütlichen Restaurants, kleinen Boutiquen und der Nähe zum Rhein überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Autobahnen und Bahnhöfe sorgt für optimale Mobilität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, renommierten Schulen und einem Spielplatz am Juco. In der Umgebung stehen vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung – von Theatern und einem Kino über Museen bis hin zu einem Freibad.

Für das leibliche Wohl sorgen in Muffendorf drei Restaurants, während Ärzte, eine Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen.

Hier vereinen sich hohe Lebensqualität, eine exzellente Infrastruktur und ein einzigartiges Wohngefühl – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

**Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 495.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Property ID: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Elmar Wicharz**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**