

**Bad Godesberg - Muffendorf**

# **Family dream in an old building style: Living with character and comfort**

**Property ID: 25378021**



**PURCHASE PRICE: 840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 340 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

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

Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## At a glance

|                      |                        |                               |  |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID          | 25378021               | Purchase Price                | 840.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 166 m <sup>2</sup> | Modernisation / Refurbishment | 2024   |
| Roof Type            | Gabled roof            | Condition of property         | Modernised   |
| Available from       | 28.04.2026             | Construction method           | Solid  |
| Rooms                | 6                      | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Bedrooms             | 4                      |                               |  |
| Bathrooms            | 2                      |                               |  |
| Year of construction | 1913                   |                               |  |

Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Energy Data

|                                |                   |  |                             |
|--------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 174.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 27.05.2035        | Energy efficiency class                              | F                           |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1913                        |

Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## The property



Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## A first impression

This charming, semi-detached house from the late 19th century offers approximately 166 m<sup>2</sup> of living space and a total of six rooms spread over three levels, providing ample living space for the whole family. The 340 m<sup>2</sup> plot includes a tranquil southwest-facing garden offering a high degree of privacy – a place you'll love to return to. The sunny terrace on the garden side, complete with a brick fireplace, invites you to enjoy convivial gatherings with family and friends. The entrance area impresses with stylish, contemporary tiles, laid during a previous renovation, which blend harmoniously into the overall aesthetic of the house. The central hallway provides access to all the living spaces on the ground floor, as well as – via the well-preserved wooden staircase – to the upper floors and the basement. The open-plan living and dining area is impressively spacious and is complemented by a stylish fireplace. If needed, the room can be flexibly divided into two separate areas. The adjacent kitchen is equipped with functional fitted units, which are included in the purchase price. A guest WC with natural light completes this level. Upstairs, you'll find three well-proportioned rooms, including one with access to a street-facing balcony offering views of the Siebengebirge hills. The tastefully appointed bathroom features a bathtub, a walk-in shower, and a double vanity – thoughtfully designed and of high quality. The converted attic offers another bedroom as well as a separate connecting room, ideal as a study, guest room, or playroom. An additional bathroom with a shower-bathtub combination provides a self-contained space for guests or teenagers. Original period features such as the original wooden floorboards, stucco decorations, and high ceilings lend the house its distinctive character. The wooden floors have been refinished and freshly sanded in some areas. Numerous windows flood all the rooms with natural light, creating a bright and welcoming atmosphere. The basement includes a practical laundry room, two storage rooms, and the boiler room. A particularly convenient feature is the external basement staircase, which provides direct access from the laundry room to the garden – perfect for everyday use. The house is also in excellent technical condition: new, triple-glazed PVC windows with matching blinds, a modern front door, and an efficient gas central heating system ensure contemporary comfort and good energy efficiency. Let yourself be captivated by the unique charm of this property – your dream home can become a reality here. Please contact us for further information or to arrange a viewing. Good to know: - The purchase of this property is commission-free for the buyer – no real estate agent fees apply. - The property will be available from July.

**Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Details of amenities**

**Ausstattungshighlights dieser Immobilie:**

- **Ruhiger Garten mit sonniger Süd-/West-Ausrichtung**
- **großzügige Terrasse mit gemauertem Außenkamin zur Gartenseite**
- **Balkon zur Straßenseite und mit Siebengebirgsblick**
- **Durchdachte und funktionale Raumaufteilung**
- **Originaler Dielenboden mit zeitlosem Charme**
- **Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Atmosphäre**
- **Praktische Einbauküche im Kaufpreis enthalten**
- **Stilvolle Stuckelemente und klassische Altbaudetails**
- **Hohe Decken für ein großzügiges Wohngefühl**
- **Zwei helle Tageslichtbäder und ein Gäste-WC**
- **Viel Stauraum dank vollständiger Unterkellerung**
- **Weiterer Stauraum auf dem Spitzboden oder unter der Dachschräge / im Drempebereich**

**Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## All about the location

Dieses charmante Gründerzeithaus befindet sich im beliebten Ortsteil Muffendorf, einem der geschichtsträchtigen Viertel im Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg. Geprägt durch gepflegte Gassen, stilvolle Altbauten und einen fast dörflichen Charakter, zählt Muffendorf zu den ruhigeren und dennoch hervorragend angebundenen Wohnlagen der Stadt.

Besonders der historische Ortskern mit seinen Fachwerkhäusern und kleinen Plätzen verleiht dem Viertel eine ganz besondere Atmosphäre. Hier wohnt man entspannt und grün – und profitiert gleichzeitig von der Nähe zur Stadt.

In fußläufiger Entfernung finden Sie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Innenstadt von Bad Godesberg ist nur etwa 1,5 km entfernt und schnell zu erreichen – zu Fuß, mit dem Fahrrad, Bus oder Auto. Auch der Bahnhof Bad Godesberg mit direkter Anbindung nach Bonn-Zentrum und Köln liegt ganz in der Nähe.

Der nahegelegene Kottenforst lädt mit seinen weitläufigen Waldwegen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen.

Muffendorf verbindet Wohnqualität, Ruhe und städtische Nähe – eine Lage mit Substanz und Charme.

**Property ID: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 174.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss  
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien

**GmbH zu zahlen.**

**- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.**

**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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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)**