

Bonn / Muffendorf

# Una casa llena de carácter con vistas panorámicas y encanto de dos niveles.

Número de propiedad: 25378004



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 379 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25378004	Precio de compra	350.000 EUR
Superficie habitable	ca. 196,35 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2012
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Balcón
Año de construcción	1936		

Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	495.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.01.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad

**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



Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propiedad

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:

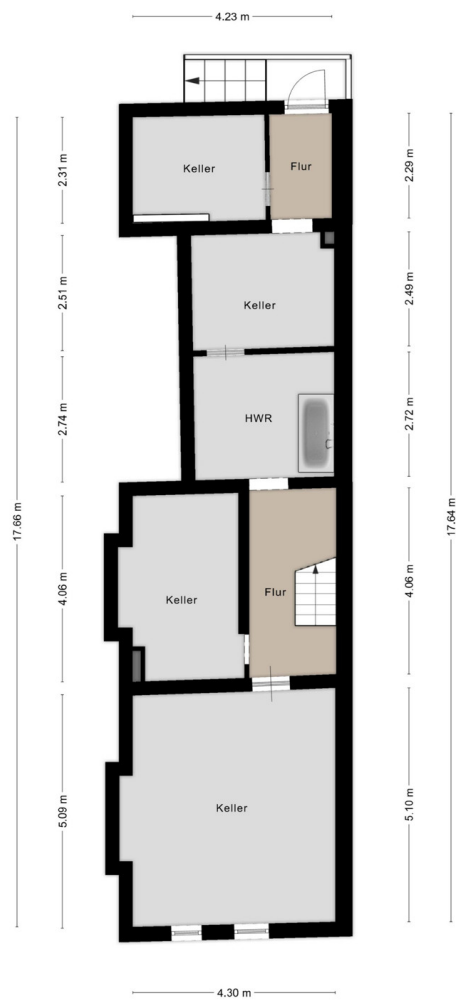
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

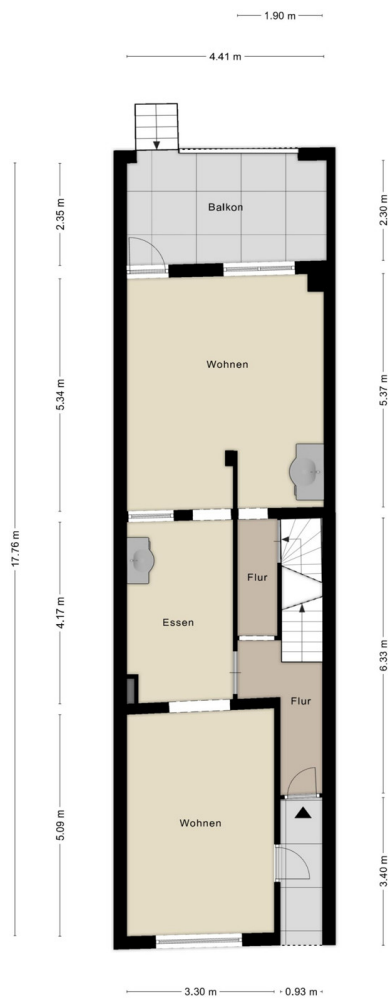
[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Planos de planta



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Una primera impresión

Esta casa adosada, llena de carácter y luz, ofrece un ambiente excepcional en tres plantas, con un amplio margen de diseño. Si bien la propiedad requiere reforma, ofrece una base excelente para hacer realidad sus sueños de vida. Su distribución en dos niveles, creada mediante una ampliación posterior, ofrece una experiencia de vida única e inigualable que se extiende por toda la casa. Esta propiedad ofrece una variedad de posibilidades, ideal para familias que buscan un espacio habitable personalizable. Los restos de la antigua peluquería en la planta baja ofrecen potencial para transformaciones creativas, ya sea como una amplia sala de estar o incluso como un apartamento independiente, ya que esta zona cuenta con su propia entrada independiente. Algunas zonas de la casa cuentan con un hermoso parquet en espiga y suelos de madera maciza, creando un ambiente elegante. La estancia destinada a la cocina incluye un encantador pasaplato que da acceso al comedor, un detalle especial con un toque nostálgico. Una pequeña escalera desde la galería de la planta baja, así como el acceso directo desde el sótano a través de las escaleras exteriores, conducen al espacioso jardín, que ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y crear. Los jóvenes aficionados al fútbol estarán especialmente encantados aquí. Otro punto a destacar de esta propiedad es la impresionante vista panorámica de las colinas de Siebengebirge, que se vuelve aún más impresionante en cada planta. Desde la calle, la hermosa construcción histórica con entramado de madera aún es claramente visible, lo que le otorga a la casa su carácter único y realza su encanto especial. La casa se encuentra en una de las calles más populares, conocidas e históricamente significativas de Muffendorf. Aquí, el ambiente de un barrio consolidado se combina a la perfección con una excelente infraestructura: ¡el hogar perfecto para familias que aprecian la tranquilidad y el ambiente de pueblo, sin renunciar a las ventajas de estar cerca del centro! El edificio fue construido en 1936 y ampliado en 1964. La parcela tiene aproximadamente 379 m<sup>2</sup> y la casa cuenta con un sótano completo. La propiedad cuenta con un sistema de calefacción central de gas instalado en 2007. Esta excepcional propiedad busca un propietario que aprecie su encanto único y su enorme potencial. Déjese cautivar por su extraordinario carácter y haga realidad la casa de sus sueños. ¡Contáctenos para más información o para concertar una visita!

**Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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