

**Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Sueño familiar en un edificio de estilo antiguo: vivir con carácter y comodidad**

***Número de propiedad: 25378021***



**PRECIO DE COMPRA: 840.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

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

Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## De un vistazo

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número de propiedad   | 25378021               |
| Superficie habitable  | ca. 166 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas      |
| Ocupación a partir de | 28.04.2026             |
| Habitaciones          | 6                      |
| Dormitorios           | 4                      |
| Baños                 | 2                      |
| Año de construcción   | 1913                   |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 840.000 EUR                                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                        |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 27.05.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 174.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1913                   |



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada de finales del siglo XIX ofrece aproximadamente 166 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un total de seis habitaciones distribuidas en tres plantas, ofreciendo un amplio espacio para toda la familia. La parcela de 340 m<sup>2</sup> incluye un tranquilo jardín orientado al suroeste que ofrece gran privacidad, un lugar al que le encantará volver. La soleada terraza junto al jardín, con chimenea de ladrillo, invita a disfrutar de agradables reuniones con familiares y amigos. La entrada impresiona por sus elegantes azulejos contemporáneos, colocados durante una reforma anterior, que se integran armoniosamente con la estética general de la casa. El pasillo central da acceso a todas las estancias de la planta baja, así como, a través de una escalera de madera bien conservada, a las plantas superiores y al sótano. El salón-comedor de planta abierta es impresionantemente espacioso y se complementa con una elegante chimenea. Si es necesario, la estancia se puede dividir en dos zonas independientes. La cocina contigua está equipada con muebles empotrados funcionales, incluidos en el precio de compra. Un aseo de invitados con luz natural completa esta planta. En la planta superior encontrará tres habitaciones bien proporcionadas, una de ellas con acceso a un balcón que da a la calle y ofrece vistas a las colinas de Siebengebirge. El baño, decorado con buen gusto, cuenta con bañera, ducha a ras de suelo y lavabo doble, un diseño cuidado y de alta calidad. El ático reformado ofrece otro dormitorio, así como una habitación comunicada, ideal como estudio, habitación de invitados o sala de juegos. Un baño adicional con ducha y bañera ofrece un espacio independiente para invitados o adolescentes. Los elementos originales de la época, como los suelos de madera originales, las decoraciones de estuco y los techos altos, confieren a la casa su carácter distintivo. Los suelos de madera han sido restaurados y lijados recientemente en algunas zonas. Numerosas ventanas inundan de luz natural todas las estancias, creando un ambiente luminoso y acogedor. El sótano incluye un práctico lavadero, dos trasteros y la sala de calderas. Una característica especialmente práctica es la escalera exterior del sótano, que da acceso directo desde el lavadero al jardín, ideal para el uso diario. La casa también se encuentra en excelentes condiciones técnicas: ventanas nuevas de PVC con triple acristalamiento y persianas a juego, una moderna puerta de entrada y un eficiente sistema de calefacción central de gas garantizan un confort contemporáneo y una alta eficiencia energética. Déjese cautivar por el encanto único de esta propiedad: la casa de sus sueños puede hacerse realidad. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita. Información útil: - La compra de esta propiedad no tiene comisiones para el comprador; no se aplican honorarios de agencia inmobiliaria. - La propiedad estará disponible a partir de julio.

**Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Detalles de los servicios

Ausstattungs Highlights 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 Drempelbereich



**Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Todo sobre la ubicación

Dieses charmante Gründerzeithaus befindet sich im beliebten Ortsteil Muffendorf, einem der geschichtsträchtigsten 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.

**Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**Número de propiedad: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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)**