

Bonn / Muffendorf

## Une maison pleine de caractère avec des vues panoramiques et le charme de ses niveaux décalés.

CODE DU BIEN: 25378004



**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 196,35 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 6** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 379 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378004
Surface habitable	ca. 196,35 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1936

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	495.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété

**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



CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La propriété

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:

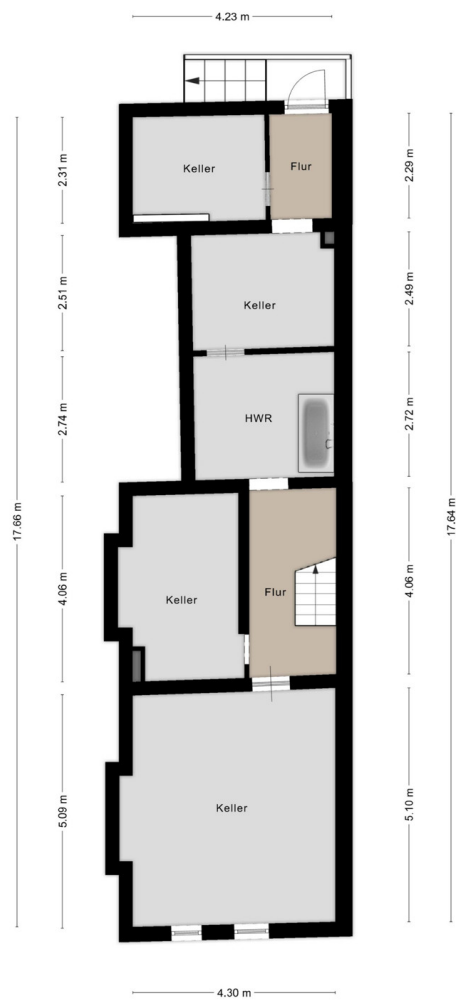
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

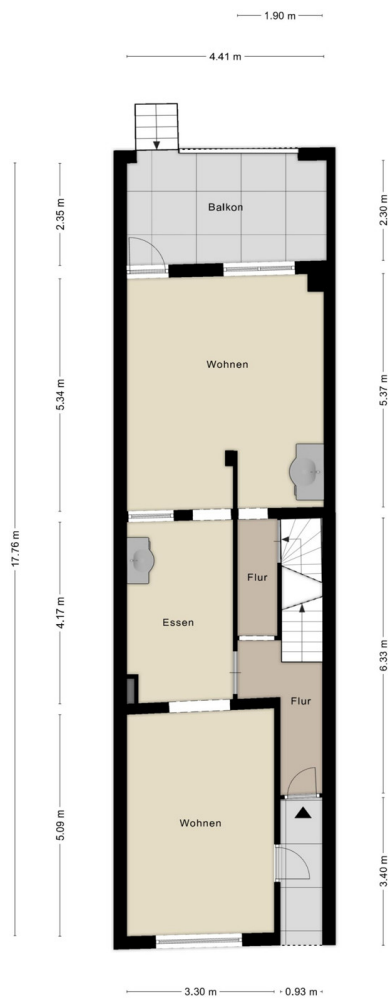
[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Plans d'étage



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne de caractère, baignée de lumière, offre un cadre de vie exceptionnel sur trois niveaux, avec de nombreuses possibilités d'aménagement. Bien qu'elle nécessite des travaux de rénovation, elle constitue une excellente base pour concrétiser vos rêves d'habitation. La configuration en demi-niveaux, fruit d'une extension ultérieure, offre une expérience de vie unique et rare qui imprègne toute la maison. Cette propriété présente une multitude de possibilités, idéale pour les familles en quête d'un espace de vie personnalisable. Les vestiges de l'ancien salon de coiffure au rez-de-chaussée offrent un potentiel de transformation créative : un vaste espace de vie ou même un appartement indépendant, grâce à son entrée séparée. Certaines pièces de la maison sont dotées d'un magnifique parquet à chevrons et de parquets en bois massif, créant une ambiance élégante. La cuisine est équipée d'un charmant passe-plat donnant sur la salle à manger, un détail charmant empreint de nostalgie. Un petit escalier depuis la loggia du rez-de-chaussée, ainsi qu'un accès direct depuis le sous-sol par l'escalier extérieur de la cave, mènent au vaste jardin, véritable havre de paix pour jouer, se détendre et laisser libre cours à sa créativité. Les jeunes passionnés de football y trouveront un cadre particulièrement agréable. Un autre atout majeur de cette propriété est la vue panoramique imprenable sur les monts Siebengebirge, qui s'intensifie à chaque étage. Depuis la rue, la magnifique charpente à colombages d'origine est encore bien visible, conférant à la maison un caractère unique et soulignant son charme particulier. La maison est située dans l'une des rues les plus prisées, réputées et chargées d'histoire de Muffendorf. Ici, l'ambiance d'un quartier résidentiel se marie harmonieusement avec d'excellentes infrastructures – une maison idéale pour les familles qui apprécient le calme et l'atmosphère villageoise, sans pour autant renoncer aux avantages de la proximité du centre-ville ! Construite en 1936 et agrandie en 1964, la maison est implantée sur un terrain d'environ 379 m<sup>2</sup> et dispose d'un sous-sol complet. Elle est chauffée par un système de chauffage central au gaz installé en 2007. Cette propriété d'exception recherche un propriétaire qui saura apprécier son charme unique et son immense potentiel. Laissez-vous séduire par son caractère extraordinaire et concrétisez votre rêve. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour organiser une visite !

**CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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