

**Bad Godesberg - Muffendorf**

# Rêve familial dans un bâtiment ancien : vivre avec du caractère et du confort

**CODE DU BIEN: 25378021**



**PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 340 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378021	Prix d'achat	840.000 EUR
Surface habitable	ca. 166 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2024
Disponible à partir du	28.04.2026	État de la propriété	Modernisé
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1913		

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.05.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1913

CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée de la fin du XIXe siècle offre environ 166 m<sup>2</sup> de surface habitable et six pièces réparties sur trois niveaux, offrant un espace généreux pour toute la famille. Le terrain de 340 m<sup>2</sup> comprend un jardin paisible exposé sud-ouest, garantissant une grande intimité – un havre de paix où il fait bon se ressourcer. La terrasse ensoleillée côté jardin, agrémentée d'une cheminée en briques, invite à de convives chaleureux. L'entrée séduit par son élégant carrelage contemporain, posé lors d'une précédente rénovation, qui s'intègre harmonieusement à l'esthétique générale de la maison. Le hall central dessert toutes les pièces du rez-de-chaussée, ainsi que les étages supérieurs et le sous-sol grâce à un escalier en bois bien conservé. Le séjour/salle à manger ouvert est particulièrement spacieux et agrémenté d'une cheminée élégante. Au besoin, cette pièce peut être divisée en deux espaces distincts. La cuisine attenante est équipée d'éléments intégrés fonctionnels, inclus dans le prix de vente. Un WC invités baigné de lumière naturelle complète ce niveau. À l'étage, vous trouverez trois chambres spacieuses, dont une donnant sur un balcon avec vue sur les monts Siebengebirge. La salle de bains, aménagée avec goût, est équipée d'une baignoire, d'une douche à l'italienne et d'une double vasque – un design soigné et de grande qualité. Les combles aménagés offrent une chambre supplémentaire ainsi qu'une pièce attenante, idéale comme bureau, chambre d'amis ou salle de jeux. Une salle de bains supplémentaire avec baignoire-douche offre un espace indépendant pour les invités ou les adolescents. Les éléments d'époque, tels que le parquet d'origine, les décorations en stuc et les hauts plafonds, confèrent à la maison un charme unique. Le parquet a été rénové et poncé par endroits. De nombreuses fenêtres baignent toutes les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. Le sous-sol comprend une buanderie pratique, deux pièces de rangement et la chaufferie. Un escalier extérieur, particulièrement pratique, permet d'accéder directement au jardin depuis la

buanderie – idéal au quotidien. Cette maison est en excellent état technique : fenêtres PVC triple vitrage neuves avec stores assortis, porte d'entrée moderne et système de chauffage central au gaz performant garantissent un confort moderne et une bonne efficacité énergétique. Laissez-vous séduire par le charme unique de cette propriété : la maison de vos rêves peut devenir réalité. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Bon à savoir : - L'achat de cette propriété est sans commission pour l'acquéreur ; aucun frais d'agence immobilière n'est à prévoir. - La propriété sera disponible à partir de juillet.

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Plus d'informations

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

Immobilienfachleute 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

Immobilienfachleute einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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)