

Bonn / Muffendorf

# Ένα σπίτι γεμάτο χαρακτήρα με πανοραμική θέα και γοητεία σε δύο επίπεδα.

Αριθμός ακινήτου: 25378004



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 379 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Με μια ματιά

|                        |                           |                  |   |
|------------------------|---------------------------|------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 25378004                  | Τιμή αγοράς      | 350.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 196,35 m <sup>2</sup> | Προμήθεια        | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια                | 6                         |                  |   |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4                         |                  |   |
| τουαλέτα               | 1                         | Έτος ανακαίνισης | 2012  |
| Έτος κατασκευής        | 1936                      | Έπιπλα           | Βεράντα, WC επισκεπτών, Μπαλκόνι  |

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                     |  |                             |
|-------------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση   | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | BEDARF                      |
| Πηγή ενέργειας                      | Ελαφρύ φυσικό αέριο | Τελική ζήτηση ενέργειας                                | 495.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 28.01.2035          | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | H                           |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο               | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1936                        |

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο



**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



Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



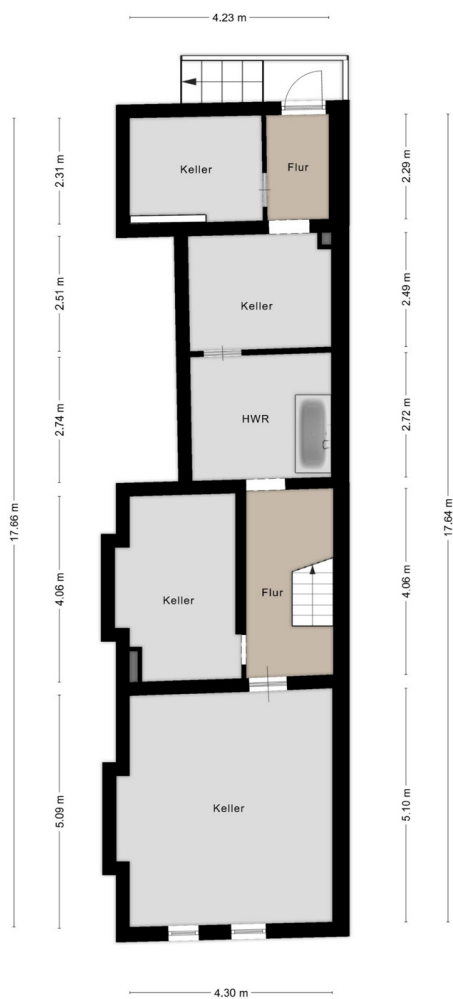
Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber Bad Godesberg

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.

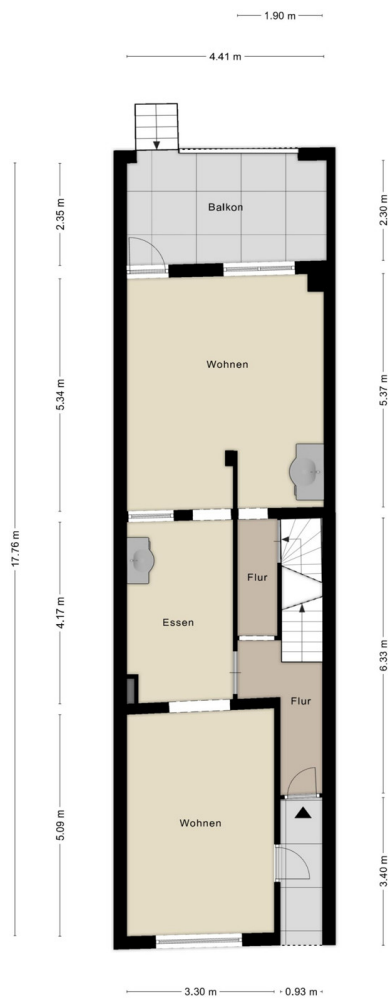
[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Κάτοψη



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η χαρακτηριστική και φωτεινή μονοκατοικία προσφέρει μια εξαιρετική ατμόσφαιρα διαβίωσης σε τρεις ορόφους, με άφθονο χώρο για σχεδιασμό. Ενώ το ακίνητο χρειάζεται ανακαίνιση, παρέχει μια εξαιρετική βάση για την πραγματοποίηση των ατομικών ονείρων διαβίωσης. Η διαρρύθμιση σε δύο επίπεδα, που δημιουργήθηκε από μια μεταγενέστερη επέκταση, προσφέρει μια σπάνια και μοναδική εμπειρία διαβίωσης που διαπερνά ολόκληρο το σπίτι. Αυτό το ακίνητο παρουσιάζει μια ποικιλία δυνατοτήτων - ιδανικό για οικογένειες που αναζητούν έναν προσαρμόσιμο χώρο διαβίωσης. Τα εναπομείναντα ίχνη του πρώην κομμωτηρίου στο ισόγειο προσφέρουν δυνατότητες για δημιουργικούς μετασχηματισμούς - είτε ως ευρύχωρος χώρος διαβίωσης είτε ακόμα και ως αυτόνομο διαμέρισμα, καθώς αυτός ο χώρος έχει τη δική του ξεχωριστή είσοδο. Τμήματα του σπιτιού διαθέτουν όμορφο παρκέ ψαροκόκαλο και δάπεδο από μασίφ ξύλο, δημιουργώντας μια κομψή ατμόσφαιρα. Το δωμάτιο που προορίζεται για την κουζίνα περιλαμβάνει μια γοητευτική καταπακτή σερβιρίσματος προς την τραπεζαρία, μια ιδιαίτερη λεπτομέρεια με μια πινακίδα νοσταλγίας. Μια μικρή σκάλα από το χαγιάτι του ισογείου, καθώς και η άμεση πρόσβαση από το υπόγειο μέσω της εξωτερικής σκάλας του κελαριού, οδηγεί στον ευρύχωρο κήπο, ο οποίος προσφέρει άφθονο χώρο για παιχνίδι, χαλάρωση και δημιουργία. Οι νεαροί λάτρεις του ποδοσφαίρου θα μείνουν ιδιαίτερα ευχαριστημένοι εδώ. Ένα άλλο χαρακτηριστικό αυτού του ακινήτου είναι η ανεμπόδιστη πανοραμική θέα στους λόφους Siebengebirge, η οποία γίνεται πιο εντυπωσιακή με κάθε όροφο. Από τον δρόμο, η όμορφη ιστορική κατασκευή με ξύλινο σκελετό είναι ακόμα ευδιάκριτη, προσδίδοντας στο σπίτι τον μοναδικό του χαρακτήρα και υπογραμμίζοντας την ιδιαίτερη γοητεία του. Το σπίτι βρίσκεται σε έναν από τους πιο δημοφιλείς, γνωστούς και ιστορικά σημαντικούς δρόμους του Muffendorf. Εδώ, η ατμόσφαιρα μιας καθιερωμένης γειτονιάς συνδυάζεται άψογα με άριστες υποδομές - ένα τέλειο σπίτι για οικογένειες που εκτιμούν την ηρεμία και την ατμόσφαιρα του

χωριού, αλλά δεν θέλουν να απαρνηθούν τα πλεονεκτήματα της κοντινής απόστασης από το κέντρο της πόλης! Το κτίριο κατασκευάστηκε το 1936 και επεκτάθηκε το 1964. Το οικόπεδο περιλαμβάνει περίπου 379 τ.μ. και το σπίτι διαθέτει πλήρες υπόγειο. Το ακίνητο θερμαίνεται με σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου που εγκαταστάθηκε το 2007. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο αναζητά έναν ιδιοκτήτη που εκτιμά τη μοναδική γοητεία και τις τεράστιες δυνατότητές του. Αφήστε τον εαυτό σας να γοητευτεί από τον εξαιρετικό του χαρακτήρα και κάντε το σπίτι των ονείρων σας πραγματικότητα. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη!

**Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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