

**Bad Godesberg - Muffendorf**

???????????????? ?????? ?? ??? ?????? ???????: ?????? ??  
???????????? ??? ??????

**Αριθμός ακινήτου: 25378021**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 840.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 166 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 340 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ??? ??????

???????	25378021
?????????	ca. 166 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	28.04.2026
?????????	6
????????????? ???	4
?????????	
?????????	2
???? ????????????	1913

????? ????????	840.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
????? ??????????????	2024
????????? ??????????????	?????????
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????
	?????, ??????????????????
	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ?????? ??????	?????? ?????? ??????????	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	27.05.2035	????????? ????????????? ?????????	F
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ???????????????	1913

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ????????

**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)



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsinhaber 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

??????



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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## ???? ???????????

???? ? ???????????, ???-?????????? ?????????? ??? ?? ??? 19?? ????? ??????????  
???????? 166 ?.?. ????? ??????????? ??? ??????????? ??? ?????????? ?? ????? ?????????, ?????????????  
???????????? ????? ?????????????? ??? ??? ??????????????. ?? ??????????? ??? 340 ?.?. ??????????????  
????? ?????? ????? ?? ??????????????? ??????????????????? ??? ??????????? ?????? ??????  
?????????????????? - ??? ?????? ??? ?? ?????????????? ?? ??????????????. ? ?????????????? ?????????? ?????  
????????? ??? ??????, ?? ?????? ??? ??????, ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????  
?????????????????? ?? ??? ??????????????? ??? ?????? ??????? ????. ? ?????? ?????????? ?????????????????? ??  
?? ??????, ?????????? ??????????, ?? ??????????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????????????  
?????????????????, ?? ?????? ?????????????????? ??????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??? ??????????. ?  
????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????,  
?????? ??? - ?????? ??? ?????????????????????? ?????????? ??????? - ?????? ?????? ?????????? ??? ??  
?????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ???  
????????????????????? ??? ??? ?????? ??????. ?? ?????????????, ?? ?????????? ??????? ?? ??????????  
????????????? ?? ??? ?????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??  
????????????????? ?????????????????? ?????????????, ?? ?????? ?????????????????????? ?????? ?????? ??????. ???  
WC ?????????????? ?? ?????????? ??? ?????????????????? ?????? ?? ??????????. ?????? ?????? ??????, ?? ?????????  
????? ?????????? ?? ?????? ?????????????, ?????????????????????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ??????????? ??  
????? ?????? ?????? ??? ?????? ??????? Siebengebirge. ?? ?????? ?????????????????? ?????????  
????????????? ??????????, ?????????? ?????? ??? ?????? ????????? - ?????????????? ?????????????????? ???  
????????? ??????????????. ? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ???  
????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?? ??????, ?????????? ?? ?????????, ??????????  
????????????????? ? playroom. ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????-????????????? ?????????? ??????  
????????????? ?????? ??? ?????????????? ? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????????????? ??????, ?????? ??  
????????????? ?????????? ?????????, ?? ?????????????????????? ?????? ?????????????????? ?????? ??????????????  
????? ?????????????????????? ?? ?????????????? ??????. ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ??  
????????? ???, ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????. ?? ??????????  
????????????????????? ??? ?????????????? ?????????????, ?? ?????????????? ??? ?? ??????????????????. ??? ?????????????  
????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????? ?????? ??? ?????????????, ? ?????? ?????????? ??????  
????????????? ??? ?? ?????????????? ?????? ?????? - ?????????? ??? ?????????????? ??????. ?? ?????? ??????????????  
????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????: ?? ?????????????? ?????????? ?????? PVC ?? ?????????  
????????????, ? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??  
????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??????????. ?????????? ???  
????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? - ?? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????????????????? ??????. ?????????????????????? ?????? ??? ???  
????????????????????? ?????????????????? ? ??? ?? ?????????????? ??? ??????????. ?????????? ?????????????????? - ?  
????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? - ?????? ??????????

???????? ?????? - ?? ??????? ?? ?????? ?????????? ??? ??? ??????.

**Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

**?????????????? ??? ????????**

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

**????? ??????????????**

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

?????????? ???????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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