

**Bad Godesberg - Muffendorf**

# Οικογενειακό όνειρο σε ένα παλιό κτίριο: Ζώντας με χαρακτήρα και άνεση

**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

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

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25378021	Τιμή αγοράς	840.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 166 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2024
Απασχόληση από	28.04.2026	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	6	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1913		

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1913

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Το ακίνητο



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

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

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

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η γοητευτική, ημι-ανεξάρτητη κατοικία από τα τέλη του 19ου αιώνα προσφέρει περίπου 166 τ.μ. χώρου διαβίωσης και συνολικά έξι δωμάτια σε τρία επίπεδα, παρέχοντας άφθονο χώρο διαβίωσης για όλη την οικογένεια. Το οικόπεδο των 340 τ.μ. περιλαμβάνει έναν ήσυχο κήπο με νοτιοδυτικό προσανατολισμό που προσφέρει υψηλό βαθμό ιδιωτικότητας - ένα μέρος που θα λατρέψετε να επιστρέψετε. Η ηλιόλουστη βεράντα στην πλευρά του κήπου, με τζάκι από τούβλα, σας προσκαλεί να απολαύσετε όμορφες συγκεντρώσεις με την οικογένεια και τους φίλους σας. Ο χώρος εισόδου εντυπωσιάζει με τα κομψά, σύγχρονα πλακάκια, που τοποθετήθηκαν κατά τη διάρκεια προηγούμενης ανακαίνισης, τα οποία συνδυάζονται αρμονικά με τη συνολική αισθητική του σπιτιού. Ο κεντρικός διάδρομος παρέχει πρόσβαση σε όλους τους χώρους διαβίωσης στο ισόγειο, καθώς και - μέσω της καλοδιατηρημένης ξύλινης σκάλας - στους επάνω ορόφους και το υπόγειο. Ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας είναι εντυπωσιακά ευρύχωρος και συμπληρώνεται από ένα κομψό τζάκι. Εάν χρειαστεί, το δωμάτιο μπορεί να χωριστεί ευέλικτα σε δύο ξεχωριστούς χώρους. Η διπλανή κουζίνα είναι εξοπλισμένη με λειτουργικά εντοιχισμένα ντουλάπια, τα οποία περιλαμβάνονται στην τιμή αγοράς. Ένα WC επισκεπτών με φυσικό φως ολοκληρώνει αυτό το επίπεδο. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε τρία δωμάτια με καλές αναλογίες, συμπεριλαμβανομένου ενός με πρόσβαση σε μπαλκόνι με θέα στον δρόμο και θέα στους λόφους Siebengebirge. Το κομψά διακοσμημένο μπάνιο διαθέτει μπανιέρα, καμπίνα ντους και διπλό νιπτήρα - προσεκτικά σχεδιασμένο και υψηλής ποιότητας. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσφέρει ένα ακόμη υπνοδωμάτιο καθώς και ένα ξεχωριστό δωμάτιο που συνδέεται με το σπίτι, ιδανικό ως γραφείο, δωμάτιο επισκεπτών ή playground. Ένα επιπλέον μπάνιο με συνδυασμό ντους-μπανιέρας παρέχει έναν αυτόνομο χώρο για επισκέπτες ή εφήβους. Τα αυθεντικά χαρακτηριστικά εποχής, όπως τα αυθεντικά ξύλινα δάπεδα, οι διακοσμήσεις από γυψομάρμαρο και τα ψηλά

ταβάνια, προσδίδουν στο σπίτι τον ξεχωριστό του χαρακτήρα. Τα ξύλινα δάπεδα έχουν ανακαινιστεί και φρεσκοτριφτεί σε ορισμένα σημεία. Πολλά παράθυρα πλημμυρίζουν όλα τα δωμάτια με φυσικό φως, δημιουργώντας μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Το υπόγειο περιλαμβάνει ένα πρακτικό πλυσταριό, δύο αποθήκες και το λεβητοστάσιο. Ένα ιδιαίτερα βολικό χαρακτηριστικό είναι η εξωτερική σκάλα του υπογείου, η οποία παρέχει άμεση πρόσβαση από το πλυσταριό στον κήπο - ιδανική για καθημερινή χρήση. Το σπίτι βρίσκεται επίσης σε άριστη τεχνική κατάσταση: τα καινούργια τριπλά τζάμια από PVC με ασορτί περσίδες, η μοντέρνα μπροστινή πόρτα και ένα αποδοτικό σύστημα κεντρικής θέρμανσης με φυσικό αέριο εξασφαλίζουν σύγχρονη άνεση και καλή ενεργειακή απόδοση. Αφήστε τον εαυτό σας να γοητευτεί από τη μοναδική γοητεία αυτού του ακινήτου – το σπίτι των ονείρων σας μπορεί να γίνει πραγματικότητα εδώ. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη. Χρήσιμες πληροφορίες: - Η αγορά αυτού του ακινήτου είναι χωρίς προμήθεια για τον αγοραστή – δεν ισχύουν χρεώσεις μεσίτη. - Το ακίνητο θα είναι διαθέσιμο από τον Ιούλιο.

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

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 Drempelbereich

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

## Όλα για την τοποθεσία

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.

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

## Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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)