

Bonn / Muffendorf

## Karakteres otthon panorámás kilátással és kétszintes bájjal.

VP azonosító: 25378004



VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 379 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25378004
Hasznos lakótér	ca. 196,35 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdőszobák	1
Építés éve	1936

Vételár	490.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	495.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan

# 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



VON POLL  
FINANCE

## 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



VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az ingatlan

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:

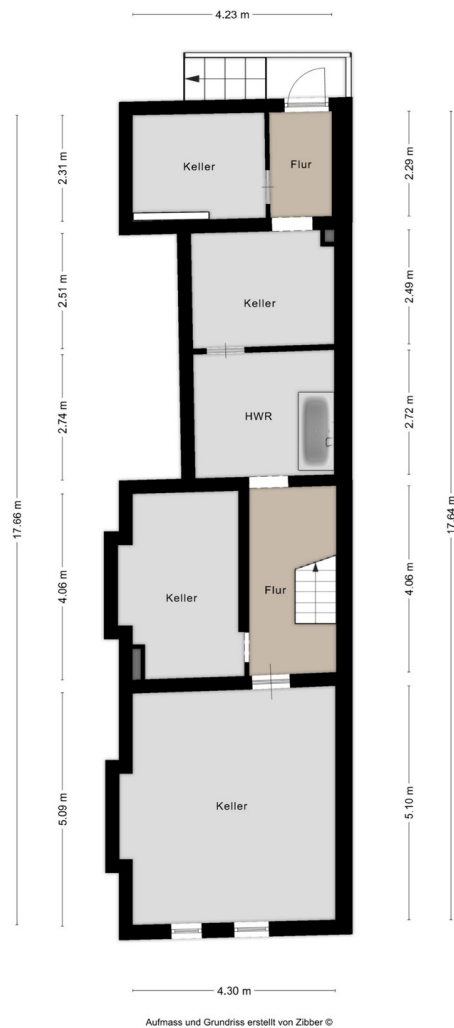
**0228 - 38 76 105 0**

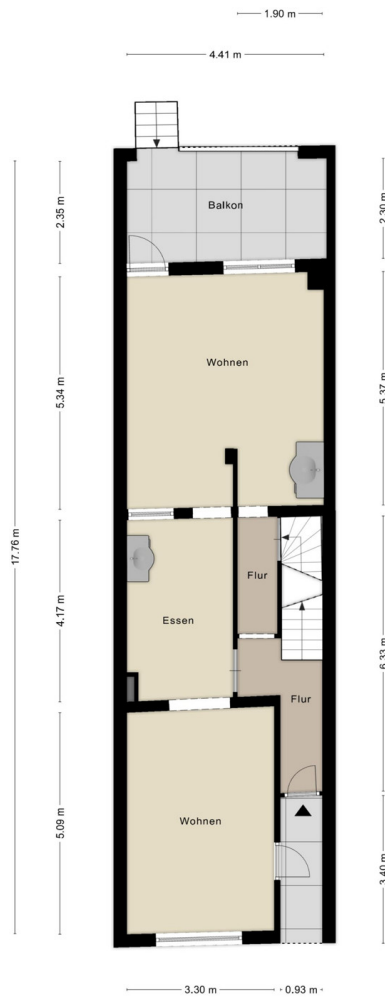
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Alaprajzok





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Az első benyomás

Ez a karakteres és világos sorház kivételes lakókörnyezetet kínál három szinten, tág tervezési lehetőségekkel. Bár az ingatlan felújításra szorul, kiváló alapot biztosít az egyéni álmok megvalósításához. A későbbi bővítéssel létrehozott kétszintes elrendezés ritka és egyedi élettéményt kínál, amely áthatja az egész házat. Ez az ingatlan számos lehetőséget kínál – ideális a személyre szabható életteret kereso családok számára. A földszinten megmaradt egykori fodrászat nyomai kreatív átalakításokat tesznek lehetővé – akár tágas nappaliként, akár önálló lakásként, mivel ez a rész külön bejárattal rendelkezik. A ház egyes részei gyönyörű halszálkamintás parketta és tömörfa padlóburkolattal rendelkeznek, stílusos hangulatot teremtve. A konyha számára kijelölt helyiségben egy bájos tálalóbútor található az étkezőbe, ami egy különleges, nosztalgikus részlet. A földszinti loggiáról egy kis lépcső, valamint a pincéből a külső pincelépcsőn keresztül közvetlen hozzáférés vezet a tágas kertbe, amely bőséges teret kínál a játékhoz, a pihenéshez és az alkotáshoz. A fiatal futballrajongók különösen örülni fognak ennek. Az ingatlan további fénypontja a Siebengebirge-hegység akadálytalan panorámája, amely minden emelettel egyre lenyűgözőbb. Az utcáról a gyönyörű, történelmi favázas építmény továbbra is tisztán látható, egyedi jelleget kölcsönözve a háznak és kiemelve különleges báját. A ház Muffendorf egyik legnépszerűbb, legismertebb és történelmileg legjelentősebb utcájában található. Itt a rendezett környék hangulata zökkenőmentesen keveredik a kiváló infrastruktúrával – tökéletes otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a nyugalmat és a falusi hangulatot, de nem akarnak lemondani a városközpont közelségének előnyeiről sem! Az épületet 1936-ban építették, és 1964-ben bővítették. A telek körülbelül 379 m<sup>2</sup>, a házhoz pedig teljes pince tartozik. Az ingatlant 2007-ben telepített gáz központi fűtéssel futik. Ez a kivételes ingatlan olyan tulajdonost keres, aki értékeli egyedi báját és hatalmas lehetőségeit. Engedje, hogy magával ragadja rendkívüli jellege, és valósítsa meg álmait otthonát. További információkért vagy megtekintés egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot!

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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