

**Bad Godesberg - Muffendorf**

# Családi álom egy régi épület stílusában: Karakteres és kényelmes élet

**VP azonosító: 25378021**



**VÉTELÁR: 840.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 340 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

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

VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25378021
Hasznos lakótér	ca. 166 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	28.04.2026
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1913

Vételár	840.000 EUR
Ház	Családi ház
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1913

VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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

## 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Alaprajzok



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Az első benyomás

Ez a bájos, 19. század végi ikerház körülbelül 166 m<sup>2</sup> lakóteret és összesen hat szobát kínál három szinten, így bőséges életteret biztosít az egész család számára. A 340 m<sup>2</sup>-es telek egy nyugodt, délnyugati fekvésű kertet foglal magában, amely nagyfokú magánéletet biztosít – egy olyan helyet, ahová örömmel fog visszatérni. A kert felőli napsütötte terasz téglakandallóval hívogat a családdal és a barátokkal való kellemes összejövetelekre. A bejárat stílusos, modern csempékkel büszkélkedhet, amelyeket egy korábbi felújítás során raktak le, és amelyek harmonikusan illeszkednek a ház összképébe. A központi folyosóról a földszint összes lakóterébe, valamint – a jól megőrzött falépcsőn keresztül – az emeletre és az alagsorba is be lehet jutni. A nyitott teru nappali és étkező lenyugózoen tágas, és egy stílusos kandalló egészíti ki. Szükség esetén a helyiség rugalmasan két különálló részre osztható. A szomszédos konyha funkcionális beépített egységekkel van felszerelve, amelyek a vételárban benne vannak. A szintet egy természetes fényvel megvilágított vendég-WC teszi teljessé. Az emeleten három arányos szobát talál, köztük egyet, ahonnan egy utcára néző erkélyre lehet kijutni, ahonnan kilátás nyílik a Siebengebirge-hegységre. Az ízlésesen berendezett fürdőszobában kád, zuhanykabin és dupla mosdó található – gondosan megtervezett és kiváló minőségű. Az átalakított tetotérben egy másik hálószoba, valamint egy különálló, összekötő szoba található, amely ideális dolgozószobaként, vendégszobaként vagy játszószobaként. Egy további, zuhanyzós káddal ellátott fürdőszoba önálló teret biztosít a vendégek vagy a tinédzserek számára. Az eredeti, korabeli jellemzők, mint például az eredeti fa padlólapok, a stukkó dekorációk és a magas mennyezet, egyedi jelleget kölcsönöznek a háznak. A fa padlókat felújították és egyes területeken frissen csiszolták. Számos ablak árasztja el a természetes fényt az összes helyiségben, világos és barátságos légkört teremtve. Az alagsorban egy praktikus mosókonyha, két tárolóhelyiség és a kazánház található. Különösen kényelmes a külső alagsori lépcső, amely közvetlen hozzáférést biztosít a mosókonyhából a kertbe – tökéletes a mindennapi használatra. A ház kiváló muszaki állapotban van: új, háromrétegu üvegezésű PVC ablakok hozzá illo redonyökkel, modern bejáratú ajtó és hatékony gáz központi fűtés biztosítja a kortárs kényelmet és a jó energiahatékonyságot. Engedje, hogy elvárásolja ennek az ingatlan az egyedi varázsa – álmai otthona itt valósággá válhat. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében. Jó tudni: - Az ingatlan megvásárlása a vevo számára jutalékmentes – nem számítunk fel ingatlanközvetítői díjat. - Az ingatlan júliustól lesz elérhető.

**VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Részletes felszereltség**

**Ausstattungs Highlights 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

**VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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)**