

Bad Godesberg - Muffendorf

Családi álmom egy régi épület stílusában: Karakteres és kényelmes élet

VP azonosító: 25378021



VÉTELÁR: 840.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 340 m²

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	Vételár	840.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 166 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan elérhető	28.04.2026	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	4	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdőszobák	2		
Építés éve	1913		

VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	174.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.05.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	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



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Az ingatlan

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

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 m² lakóteret és összesen hat szobát kínál három szinten, így bőséges életteret biztosít az egész család számára. A 340 m²-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 területek nappali és étkező lenyugózóan 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 tetőtérben egy másik hálószoba, valamint egy különálló, összekötő szoba található, amely ideális dolgozószobaként, vendégszobaként vagy játszósobaként. Egy további, zuhanyzóval 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 üvegezésu PVC ablakok hozzá illo redonyökkel, modern bejárati ajtó és hatékony gáz központi fűtés biztosítja a kortárs kényelmet és a jó energiahatékonyságot. Engedje, hogy elvárásolja ennek az ingatlannak 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 ingatlanközvetítói 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 Drempelbereich

VP azonosító: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

Minden a helyszínről

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 angelegenen 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/(m²*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

Immobilienpezialisten 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

Immobilienpezialisten 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com