

Bonn / Muffendorf

## Una casa piena di carattere con vista panoramica e fascino su più livelli.

*Codice oggetto: 25378004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 379 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25378004                  |
| Superficie netta    | ca. 196,35 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1936                      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 350.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Gas naturale leggero</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>28.01.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>                  |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>495.50 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1936</b>                             |

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## La proprietà

**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



**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## La proprietà

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:

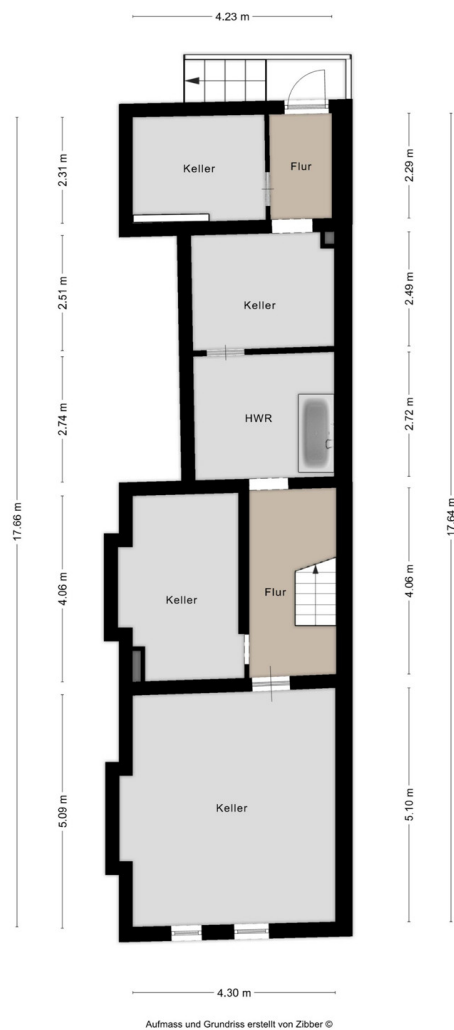
**0228 - 38 76 105 0**

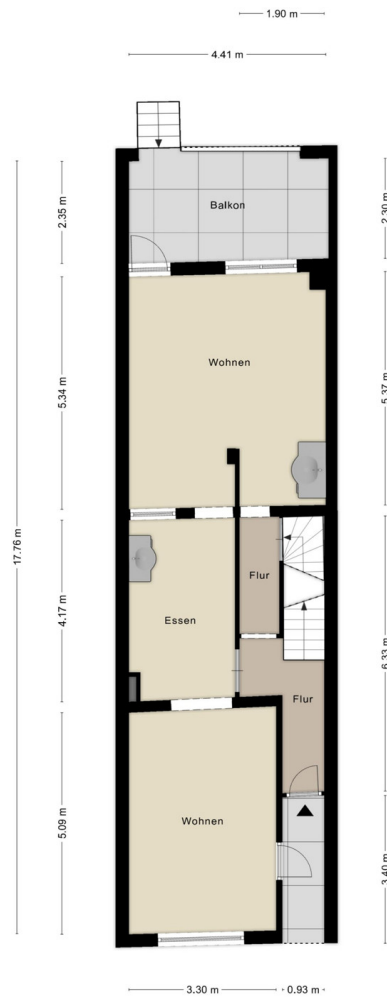
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

## Planimetrie





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Una prima impressione

Questa caratteristica e luminosa casa a schiera offre un'atmosfera abitativa eccezionale su tre piani, con ampie possibilità di progettazione. Sebbene la proprietà necessiti di ristrutturazione, offre un'eccellente base per realizzare i propri sogni abitativi. La disposizione su più livelli, creata da un ampliamento successivo, offre un'esperienza abitativa rara e unica che permea l'intera casa. Questa proprietà offre una varietà di possibilità, ideale per le famiglie che cercano uno spazio abitativo personalizzabile. Le tracce rimanenti dell'ex parrucchiere al piano terra offrono il potenziale per trasformazioni creative, che si tratti di un'ampia zona giorno o persino di un appartamento indipendente, poiché questa zona ha un ingresso indipendente. Alcune parti della casa sono caratterizzate da un bellissimo parquet a spina di pesce e pavimenti in legno massello, creando un'atmosfera elegante. La stanza destinata alla cucina include un grazioso passavivande che si apre sulla sala da pranzo, un dettaglio speciale con un tocco di nostalgia. Una piccola scala dalla loggia al piano terra, così come l'accesso diretto dal seminterrato tramite le scale esterne della cantina, conduce all'ampio giardino, che offre ampio spazio per giocare, rilassarsi e creare. I giovani appassionati di calcio saranno particolarmente entusiasti. Un altro punto forte di questa proprietà è la vista panoramica senza ostacoli sulle colline del Siebengebirge, che diventa più impressionante piano dopo piano. Dalla strada, la splendida costruzione storica a graticcio è ancora chiaramente visibile, conferendo alla casa il suo carattere unico e sottolineandone il fascino speciale. La casa si trova in una delle vie più popolari, rinomate e storicamente significative di Muffendorf. Qui, l'atmosfera di un quartiere consolidato si fonde perfettamente con un'infrastruttura eccellente: una casa perfetta per le famiglie che apprezzano la pace, la tranquillità e l'atmosfera di un villaggio, ma non vogliono rinunciare ai vantaggi della vicinanza al centro città! L'edificio è stato costruito nel 1936 e ampliato nel 1964. Il terreno comprende circa 379 m<sup>2</sup> e la casa ha un seminterrato completo. La proprietà è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2007. Questa proprietà eccezionale è alla ricerca di un proprietario che ne apprezzi il fascino unico e l'enorme potenziale. Lasciatevi conquistare dal suo carattere straordinario e trasformate la casa dei vostri sogni in realtà. Contattateci per maggiori informazioni o per fissare una visita!

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 495.50 kwh/(m²\*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.

**Codice oggetto: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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