

**Bad Godesberg - Muffendorf**

## **Sogno di famiglia in un edificio in stile antico: vivere con carattere e comfort**

***Codice oggetto: 25378021***



**PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

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

**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25378021               |
| Superficie netta    | ca. 166 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| DISPONIBILE DAL     | 28.04.2026             |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1913                   |

|                                       |                                                                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                     | 840.000 EUR                                                                                            |
| Casa                                  | Casa unifamiliare                                                                                      |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2024                                                                                                   |
| Stato dell'immobile                   | Ammodernato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                                              |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 174.20 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.05.2035           | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1913                             |



Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf

## Planimetrie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



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: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa bifamiliare di fine XIX secolo offre circa 166 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di sei stanze distribuite su tre livelli, offrendo ampio spazio abitativo per tutta la famiglia. Il terreno di 340 m<sup>2</sup> comprende un tranquillo giardino esposto a sud-ovest che offre un elevato grado di privacy: un luogo in cui vi piacerà tornare. La soleggiata terrazza sul lato del giardino, completa di camino in mattoni, invita a trascorrere piacevoli momenti conviviali con la famiglia e gli amici. L'ingresso colpisce per le eleganti piastrelle moderne, posate durante una precedente ristrutturazione, che si fondono armoniosamente con l'estetica generale della casa. Il corridoio centrale consente l'accesso a tutti gli spazi abitativi del piano terra e, tramite la scala in legno ben conservata, ai piani superiori e al seminterrato. La zona giorno e pranzo a pianta aperta è incredibilmente spaziosa ed è completata da un elegante camino. Se necessario, la stanza può essere suddivisa in due aree separate. La cucina adiacente è dotata di mobili componibili funzionali, inclusi nel prezzo di acquisto. Un bagno per gli ospiti con luce naturale completa questo piano. Al piano superiore troverete tre camere ben proporzionate, di cui una con accesso a un balcone affacciato sulla strada con vista sulle colline del Siebengebirge. Il bagno, arredato con gusto, è dotato di vasca da bagno, cabina doccia e doppio lavabo, tutti di alta qualità e dal design curato. La mansarda ristrutturata offre un'altra camera da letto e una stanza comunicante separata, ideale come studio, camera per gli ospiti o sala giochi. Un ulteriore bagno con vasca e doccia combinate offre uno spazio indipendente per ospiti o adolescenti. Elementi d'epoca originali, come il pavimento in legno originale, le decorazioni in stucco e i soffitti alti, conferiscono alla casa il suo carattere distintivo. I pavimenti in legno sono stati restaurati e in alcuni punti sono stati levigati di recente. Numerose finestre inondano tutte le stanze di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. Il seminterrato comprende una pratica lavanderia, due ripostigli e il locale caldaia. Una caratteristica particolarmente comoda è la scala esterna del seminterrato, che fornisce un accesso diretto dalla lavanderia al giardino, perfetta per l'uso quotidiano. La casa è anche in ottime condizioni tecniche: nuove finestre in PVC con tripli vetri e persiane abbinate, una moderna porta d'ingresso e un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato a gas garantiscono un comfort moderno e un'ottima efficienza energetica. Lasciatevi conquistare dal fascino unico di questa proprietà: la casa dei vostri sogni può diventare realtà. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita. Buono a sapersi: - L'acquisto di questa proprietà è esente da commissioni per l'acquirente, non si applicano commissioni di agenzia immobiliare. - La proprietà sarà disponibile da luglio.

**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - Muffendorf**

## Ulteriori informazioni

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 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. **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.



**Codice oggetto: 25378021 - 53177 Bad Godesberg - 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)**