

Bad Godesberg – Muffendorf

Familienraum im Altbau-Stil: Wohnen mit Charakter und Komfort

????????? ??????????: 25378021



www.von-poll.com

???? ??????: 948.000 EUR • ??????????: ca. 166 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 340 m²

??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ??????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25378021	????? ???????	948.000 EUR
???????????	ca. 166 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ??????		???????????????
?????????????? ???	01.07.2025	????? ???????????????	2024
?????????	6	?????????	???????
???????????	4	??????????????	
????????????? ???		???????	?????????, WC
???????????			??????????????, ??????,
???????????	2		??????,
????? ??????????????	1913		??????????????????
			?????????, ??????????

??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	174.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	27.05.2035	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1913

???????? ??????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ???????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ???????



???????? ??????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



???????? ??: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ???????



??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Bonn



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Bad Godesberg

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

??????? ?????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

??????? ?????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

???????



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

??? ?????? ??????????

Dieses charmante, einseitig angebaute Einfamilienhaus aus der Gründerzeit bietet mit ca. 166m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern auf drei Ebenen großzügigen Lebensraum für die ganze Familie. Das 340m² große Grundstück umfasst einen ruhigen Südwest-Garten mit hoher Privatsphäre – ein Ort, an den man gerne zurückkehrt. Die sonnige Terrasse auf der Gartenseite mit gemauertem Außenkamin lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Der Eingangsbereich überzeugt mit stilvollen, zeitgemäßen Fliesen, die im Rahmen einer früheren Modernisierung verlegt wurden und sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügen. Die zentrale Diele erschließt alle Wohnräume im Erdgeschoss sowie – über die gut erhaltene Holzterrasse – die oberen Etagen und den Keller. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich besticht durch seine Großzügigkeit und wird durch einen stilgerechten Kamin gemütlich ergänzt. Bei Bedarf lässt sich der Raum flexibel in zwei Bereiche unterteilen. Die angrenzende Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein Tageslicht-Gäste-WC ergänzt diese Ebene sinnvoll. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, darunter eines mit Zugang zum straßenseitigen Balkon, von dem Sie einen Ausblick auf das Siebengebirge genießen können. Das geschmackvoll ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine ebenerdige Dusche und einen Doppelwaschtisch – durchdacht und hochwertig. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer sowie ein separates Durchgangszimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Spielbereich eignet. Ein zusätzliches Tageslichtbad mit Duschwanne macht diese Etage zu einem autarken Bereich für Gäste oder Teenager. Altbautypische Elemente wie originale Holzdielen, Stuckverzierungen und hohe Decken verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter. Die Holzböden wurden in Teilbereichen des Hauses überarbeitet und frisch abgeschliffen. Zahlreiche Fenster durchfluten alle Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre zum Wohlfühlen. Im Kellergeschoss finden Sie eine praktische Waschküche, zwei Abstell- und Vorratsräume sowie den Heizungsraum. Besonders praktisch: Die Kelleraußentreppe ermöglicht den direkten Zugang aus der Waschküche zum Garten – ideal für den Alltag. Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem hervorragenden Zustand: neue, dreifach verglaste Kunststoffenster mit passenden Jalousien, eine moderne Hauseingangstür sowie eine effiziente Gas-Zentralheizung sorgen für zeitgemäßen Komfort und eine gute energetische Ausstattung. Lassen Sie sich vom besonderen Charme dieser Immobilie begeistern – hier kann Ihr Wohntraum Wirklichkeit werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Gut zu wissen: - Der Erwerb dieser Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei – es fällt keine Maklercourtage an. - Die Immobilie ist ab Juli bezugsfrei.

??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

?????????????? ??? ????????

Ausstattungshighlights 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

??????? ???????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25378021 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com