Bonn / Muffendorf

Charaktervolles Zuhause mit Panorama und Split-Level-Charme

Objektnummer: 25378004

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,35 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 379 m^2

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25378004
Wohnfläche	ca. 196,35 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1936

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	28.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	495.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

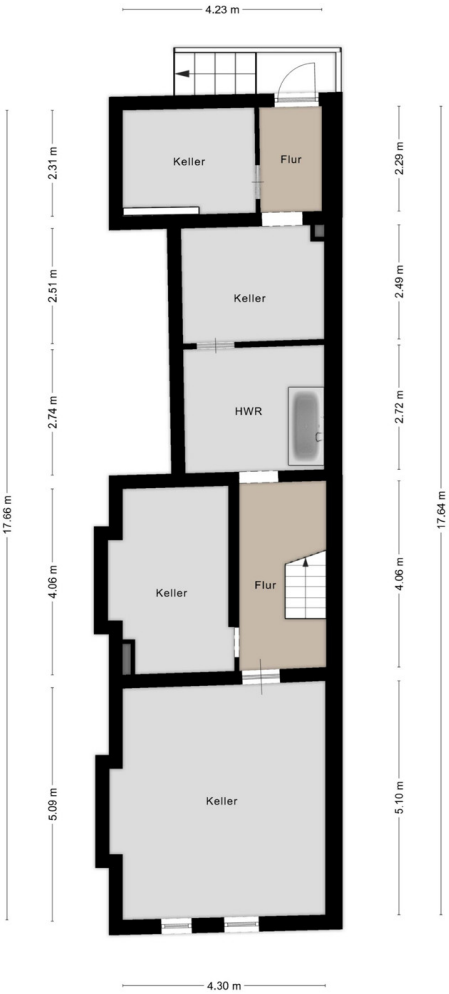
Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

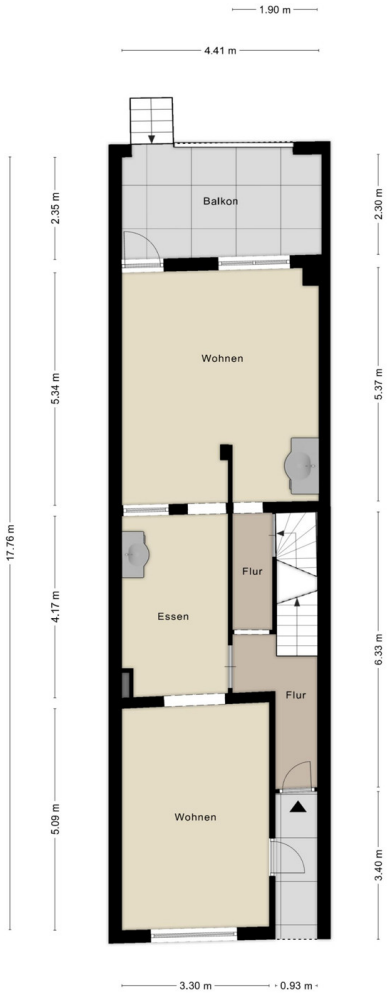
Die Immobilie

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

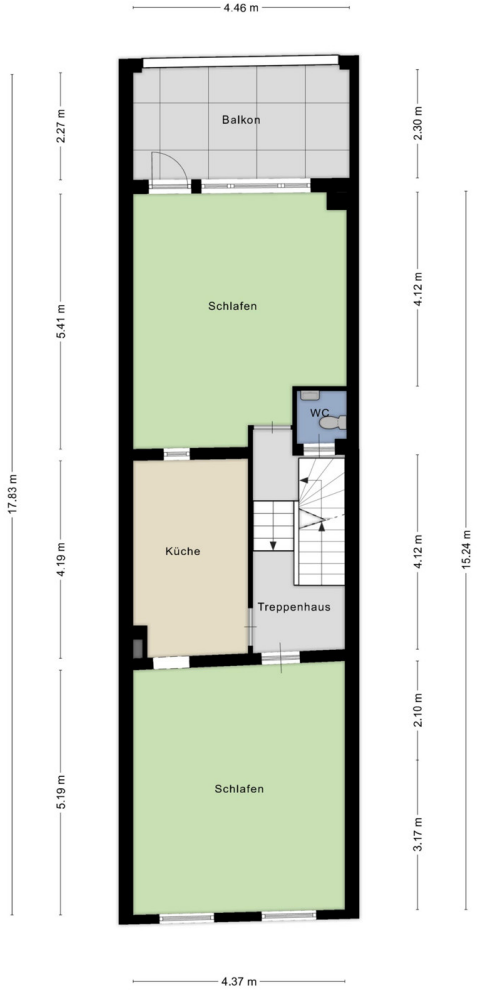
Grundrisse



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Ein erster Eindruck

Dieses charaktervolle und lichtdurchflutete Reihenmittelhaus bietet auf insgesamt drei Etagen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit viel Gestaltungsspielraum. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet aber eine hervorragende Grundlage, um individuellen Wohnträumen Gestalt zu verleihen. Besonders die durch den nachträglichen Anbau entstandene Split-Level-Raumgestaltung sorgt für ein seltenes und einzigartiges Wohngefühl, das sich durch das gesamte Haus zieht.

In dieser Immobilie eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die sich eine individuell gestaltbare Wohnlandschaft wünschen. Die noch vorhandenen Spuren des ehemaligen Friseursalons im Erdgeschoss bieten Potenzial für kreative Umgestaltungen – ob als großzügiger Wohnraum oder auch als denkbare Einliegerwohnung, denn der genannte Bereich verfügt über einen eigenen Zugang.

Teile des Hauses bestechen durch wunderschönen Fischgrätenparkett und Echtholzdielen, die eine stilvolle Atmosphäre schaffen. Der für die Küche vorgesehene Raum verfügt über eine charmante Durchreiche ins Esszimmer, ein besonderes Detail mit nostalgischem Flair. Eine kleine Treppe von der Loggia im Erdgeschoss sowie ein direkter Zugang vom Keller über die Kelleraußentreppe führen in den großzügigen Garten, der ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Gestalten bietet. Besonders kleine Fußballliebhaber werden hier ihre Freude haben.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der unverbaubare Panoramablick auf das Siebengebirge, der mit jeder Etage beeindruckender wird. Von der Straßenseite aus lässt sich nach wie vor die wunderschöne historische Fachwerkbauweise erkennen, die dem Haus seinen einzigartigen Charakter verleiht und seinen besonderen Charme unterstreicht. Das Haus befindet sich in einer der beliebtesten, bekanntesten und historisch geprägten Straßen Muffendorfs. Hier verbindet sich das Flair eines gewachsenen Viertels mit einer hervorragenden Infrastruktur – ein perfektes Zuhause für Familien, die Ruhe und den dörflichen Charakter schätzen, jedoch auf die Vorzüge der nahen Citylage nicht verzichten möchten!

Das Gebäude wurde im Jahr 1936 erbaut und 1964 durch einen Anbau erweitert. Das Grundstück umfasst ca. 379 m² und das Haus ist vollständig unterkellert. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2007.

Diese besondere Immobilie sucht einen Eigentümer, der ihren einzigartigen Charme und

ihr enormes Potenzial zu schätzen weiß. Lassen Sie sich von ihrem außergewöhnlichen Charakter begeistern und verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com