Bonn / Muffendorf

Charaktervolles Zuhause mit Panorama und Split-Level-Charme

CODICE OGGETTO: 25378004

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,35 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 379 m^2

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 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1936

Prezzo d'acquisto	490.000 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	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	495.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

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

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

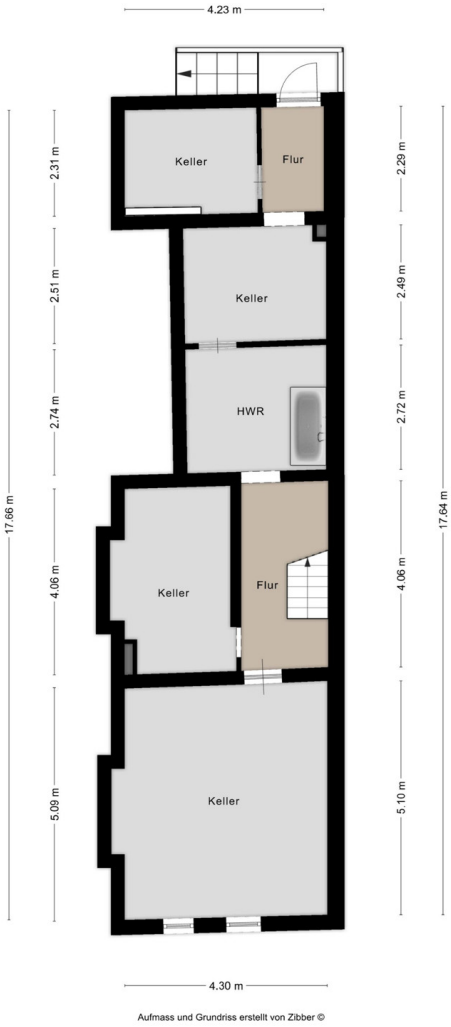
La proprietà

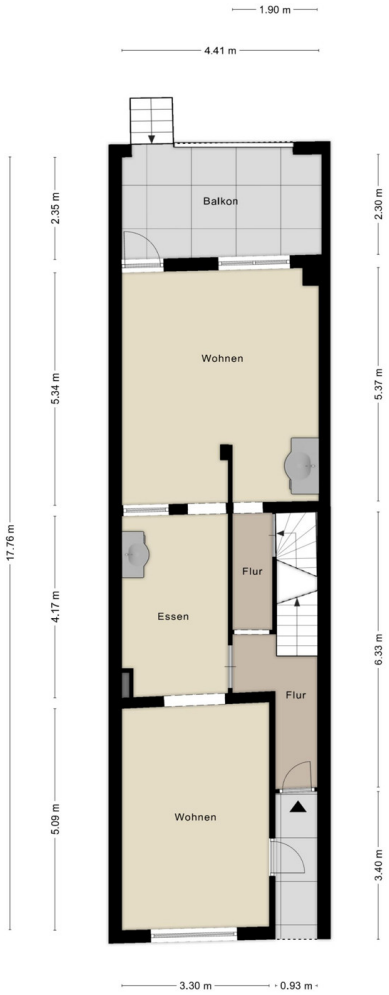
CODICE OGGETTO: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

La proprietà

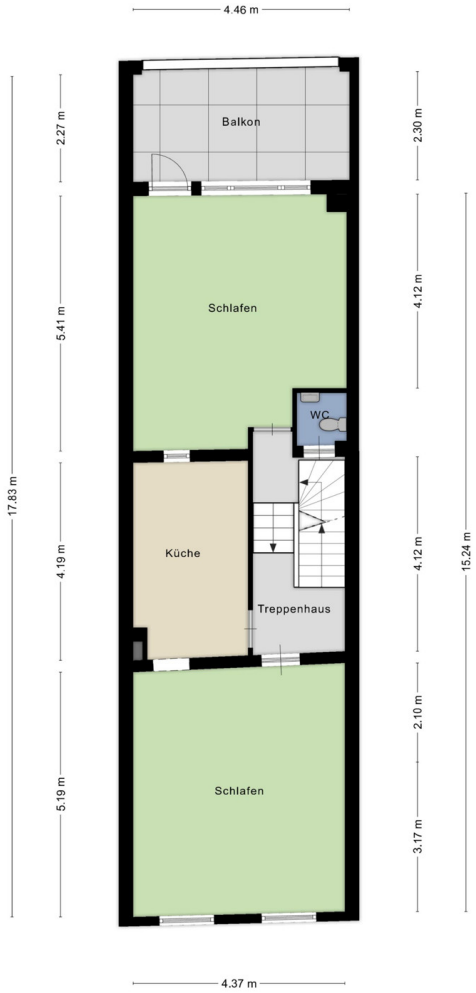
CODICE OGGETTO: 25378004 - 53177 Bonn / Muffendorf

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

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!

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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com