Bad Godesberg – Muffendorf

Charmantes Zuhause top modernisiert

Objektnummer: 26378034



MIETPREIS: 2.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 340 m²

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

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

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26378034
Wohnfläche	ca. 166 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1913

Mietpreis	2.100 EUR
Nebenkosten	260 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

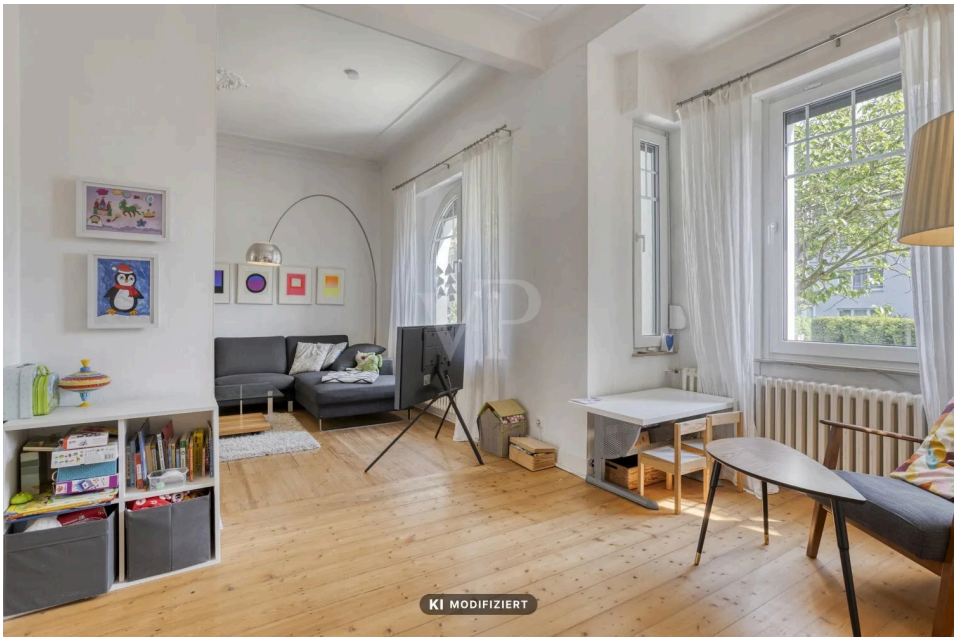
Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

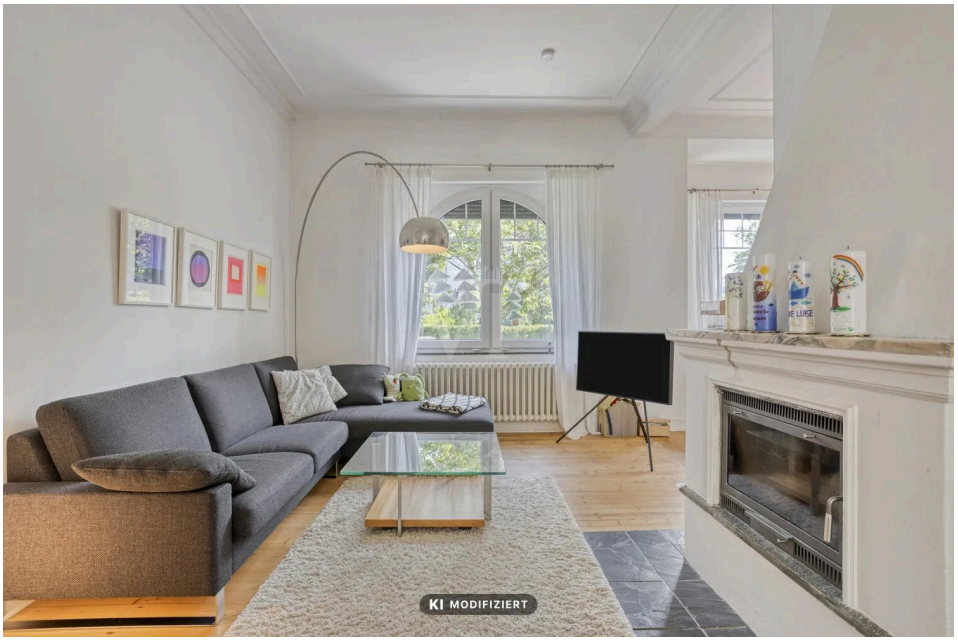
Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie

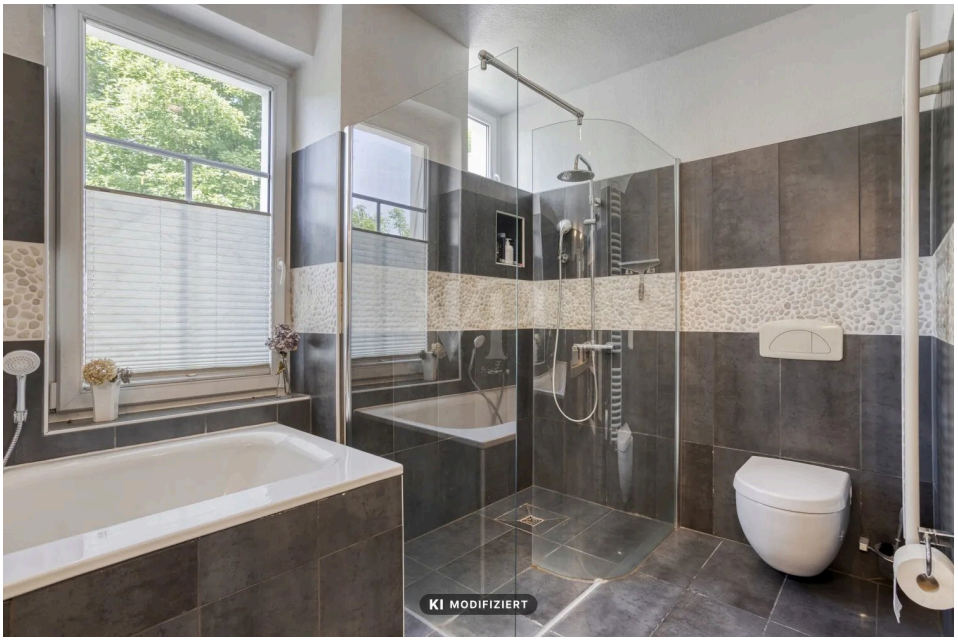




Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie

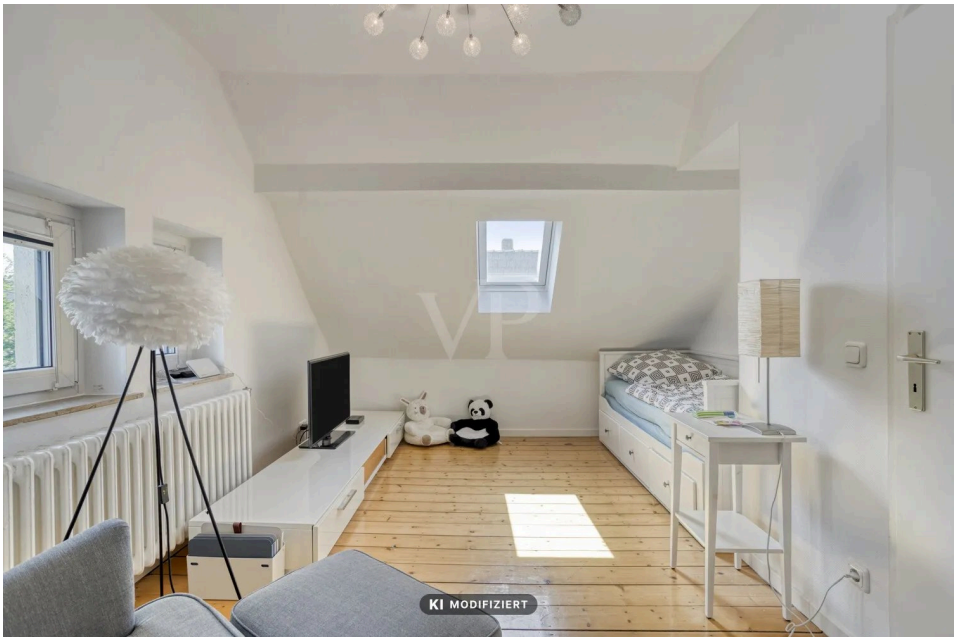




Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie

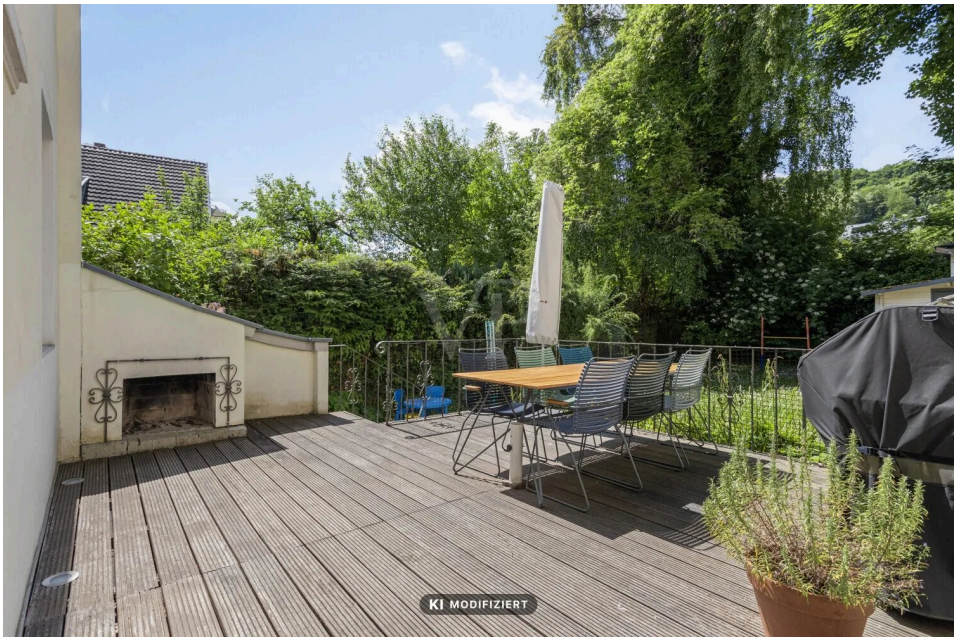






Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top Makler Bonn

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien Bad Godesberg

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27



Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – 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: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, einseitig angebaute Einfamilienhaus aus der Gründerzeit bietet mit ca. 166 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern auf drei Ebenen großzügigen Lebensraum für die ganze Familie. Das 340 m² 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 Holztreppe – 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 Kunststofffenster 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.

Die Vermietung erfolgt durch einen zeitlich befristeten Mietvertrag von 3 Jahren.

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – Muffendorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26378034 - 53177 Bad Godesberg – 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