

# Exposé

## Reihenhaus in Bonn

**Reihenmittelhaus mit 222m<sup>2</sup> in Muffendorf,  
Einliegerwohnung und sonnigem Atriumgarten**



Objekt-Nr. OM-460579

**Reihenhaus**

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:  
J.H.

Im Apfelgarten 17  
53177 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	463,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige Reihenmittelhaus, Baujahr 1980, befindet sich in einer ruhigen, stadtnahen Straße am Fuße des Naturschutzgebietes Lyngsberg von Muffendorf.

Das Haus ist auf beiden Etagen sehr geschickt angelegt mit gut aufgeteilten Räumen und einem großzügigen Familien-Wohn-Essbereich mit Garten.

Die Immobilie verfügt über ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Das Erdgeschoß bietet die Möglichkeit, einen Bereich getrennt als Einliegerwohnung inkl. Kochnische zu vermieten und somit zwei Wohneinheiten zu schaffen.

Das Haus hat sehr angenehme Lichtverhältnisse. Der uneinsichtige sonnige Atrium-Süd-Garten erstreckt sich über die gesamte Gebäudelänge im Obergeschoß.

Keller und Wirtschaftstraum liegen im EG ebenso wie ein kleiner Weinkeller. Im OG gibt es noch einen kleinen Vorrats-/Abstellraum.

Zu dem angebotenen Haus gehört auch eine Garage und ein Vorgarten inklusive Privatweg.

Die Eckdaten zum Haus:

Schlafzimmer 4 (davon 1 in der Einliegerwohnung)

Badezimmer 3 (davon 1 in der Einliegerwohnung)

Wohnzimmer 2 (davon 1 in der Einliegerwohnung)

Wohnküche 1

Keller-/ Hauswirtschaftsraum 1

Abstellraum 1

Garage 1 + Abstellplatz vor der Garage, Vorgarten und anteiliger Privatweg

## Ausstattung

Das Haus eignet sich perfekt als Familienhaus und kann flexibel an die Bedürfnisse in allen Lebensphasen angepasst werden. Die Räume sind sehr gut aufgeteilt und der großzügige Familien-Wohn-Essbereich ebenerdig zum Garten und mit Kamin ist ein Treffpunkt an 365 Tagen im Jahr. Die derzeit abgetrennte Küche könnte auch noch dazu geöffnet werden.

Das Erdgeschoß bietet die Möglichkeit, einen Bereich getrennt als eigene Wohneinheit (mit 42m<sup>2</sup>) ebenerdig zu nutzen. Ideal für die Haus-Finanzierung durch Mieteinnahmen, ebenso wie alternativ für Au-pairs oder auch als "eigenes Reich" für große Kinder oder Omas und Opas.

Das Haus ist zu jeder Jahreszeit angenehm hell und wohl temperiert und man sieht aus jedem Zimmer ins Grüne. Von der Küche aus reicht der Blick sogar bis zum Siebengebirge mit Petersberg. Der uneinsichtige sonnige Atrium-Süd-Garten (ca. 135 m<sup>2</sup>) erstreckt sich über die gesamte Gebäudelänge im OG und bildet so ein erweitertes Wohnzimmer und eine Grün-Ruhe-Oase. Der Garten grenzt nur mit einer zugewachsenen Hecke seitlich an den Garten eines Nachbarn.

Keller und Wirtschaftstraum liegen sehr praktisch im EG ebenso wie ein kleiner Weinkeller. Im OG gibt es noch einen kleinen Vorrats-/Abstellraum bzw. könnte dieser auch als 4. Toilette ausgebaut werden.

Zu dem Haus gehört eine Garage, ein Vorgarten und anteilig der Privatweg zum Haus.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

This charming five-bedroom-family home, built in 1980 with a lovely, sunny garden is located in a private cul-de-sac street at the edge of the "Lyngsberg", a partly nature preserved hill attached to the little village of "Muffendorf" in Bonn.

The house is very well planned with bright rooms and a spacious family living space.

The property of 222 m<sup>2</sup> is arranged over two floors.

The ground floor also has a small flat (42 m<sup>2</sup>) that allows to accommodate a second party.

**Lage**

Das Haus liegt in einer kleinen Privatstraße, die ausschließlich den Bewohnern vorbehalten ist und sich daher ideal für Kinder als „Spielstraße“ eignet. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist 3 Gehminuten entfernt. Und die Lage ist perfekt für alle, die auch gerne in Bad Godesberg mit dem Fahrrad unterwegs sind.

Die Häuser in dieser Zeile und die darüber liegenden wurden geschickt versetzt zueinander in leichter Hanglage gebaut und bieten somit viel Privatsphäre und Ruhe mit einem uneinsichtigen Südgarten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausansicht Frühsommer

# Exposé - Galerie



Hausansicht Herbst



Wohnzimmer / Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sitzecke



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Flur /WZ OG



Wohnzimmer mit Garten

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Garten / Ginkgobaum im Herbst

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten im Herbst

# Exposé - Galerie



Flur Treppe/Flur OG



Küche mit Blick auf Petersberg

# Exposé - Galerie



Küche mit Blick in Essbereich



Flur OG mit Blick in Küche/WZ

# Exposé - Galerie



Eingang mit Treppe



Eingang EG Einliegerwohnung



Schlafzimmer OG Gartenblick

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 EG



Kinderzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Blick in den Steingarten



Steingarten

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 EG



Zimmer 1 Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Einliegerwohnung



Zimmer 2 Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 Einliegerwohnung



Zimmer 2 Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Flur/Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Kinderbad EG



WC EG und Treppenaufgang



Flur EG / Keller

# Exposé - Galerie



Weinkeller /Abstellraum



Vorgarten bei Einliegerwohnung

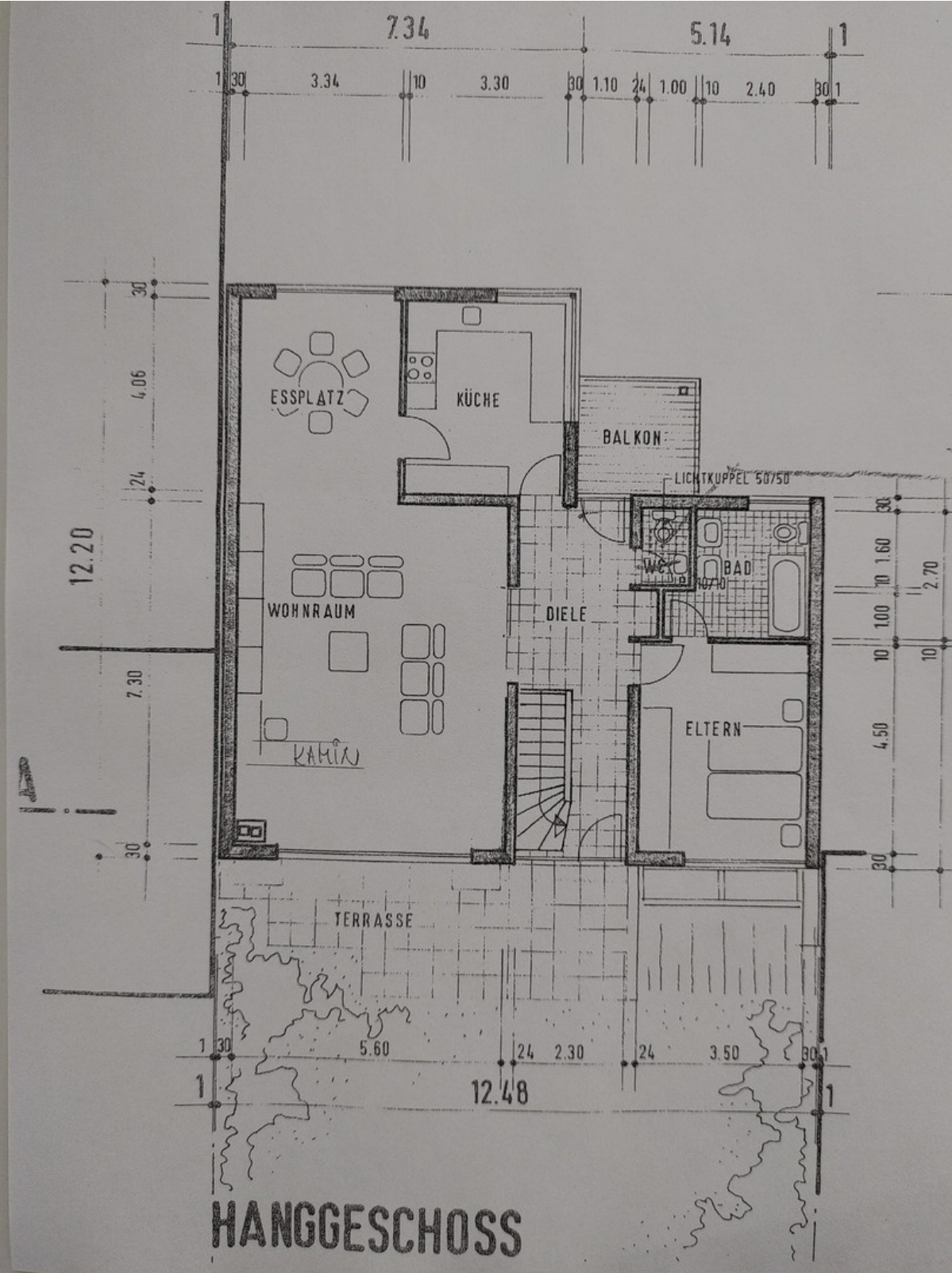
# Exposé - Galerie



Garten früher mit Wiese

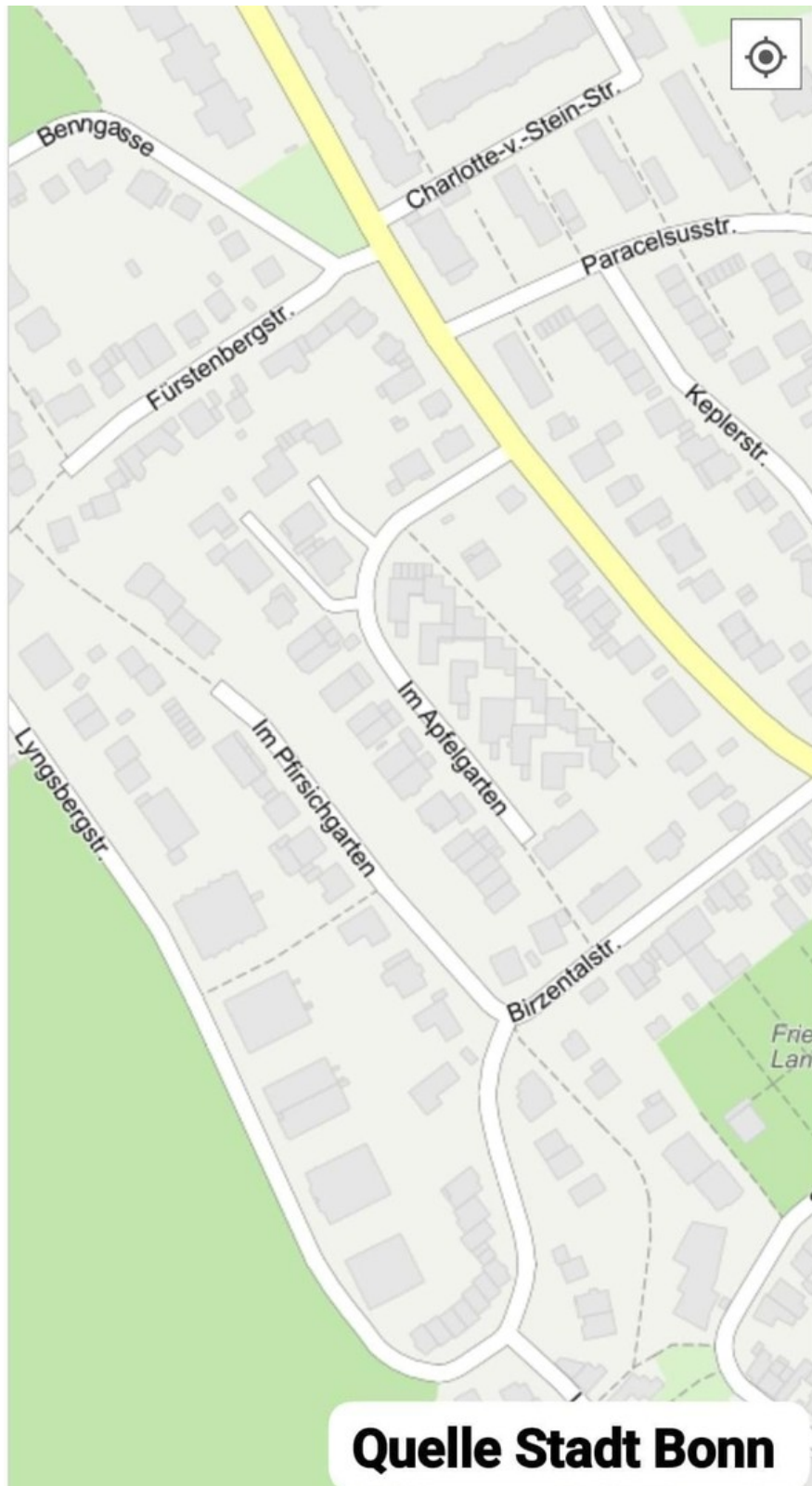


# Exposé - Grundrisse



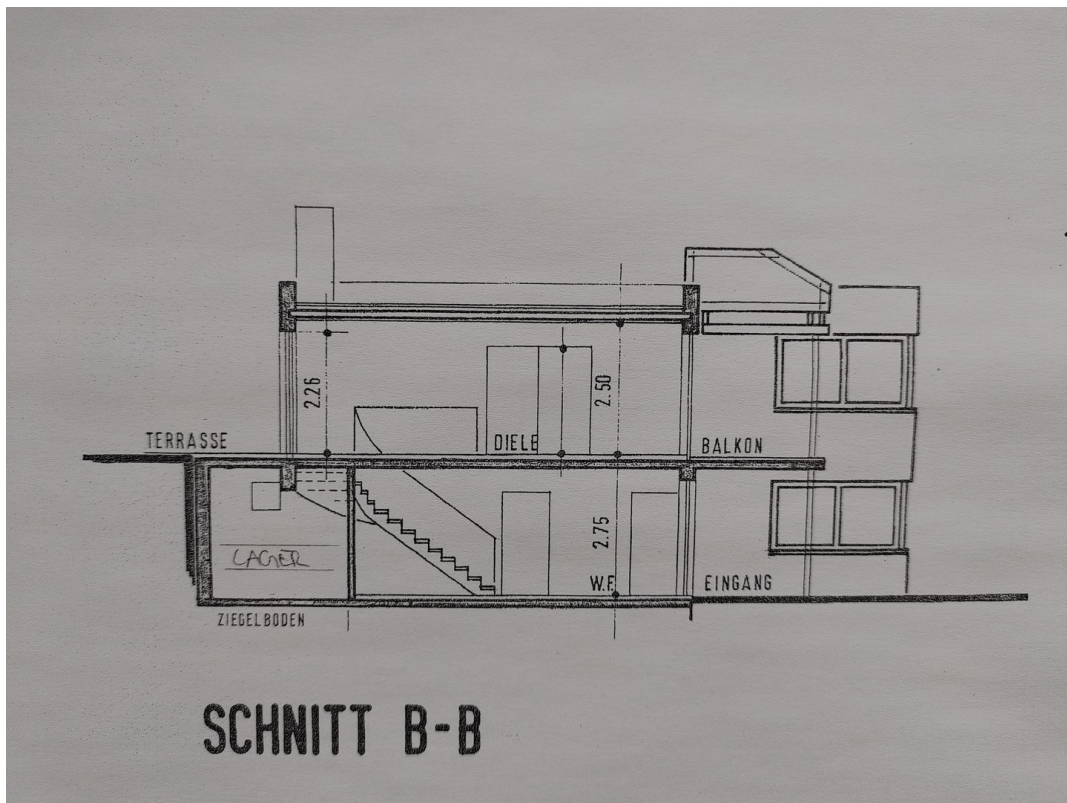
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **22.02.2036**

Registriernummer: **NW-2026-006233470**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Im Apfelgarten 17 53177 Bonn		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2001 Niedertemperaturkessel		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	234,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas Göttner  
Schornsteinfeger & Energieberater  
Max-Planck-Str. 3a  
53177 Bonn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **23.02.2026**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

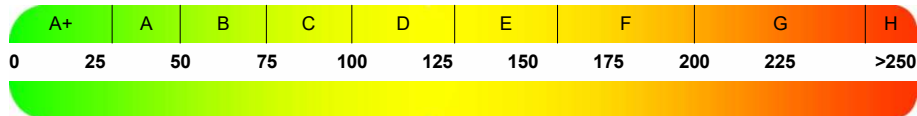
Registriernummer:

NW-2026-006233470

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



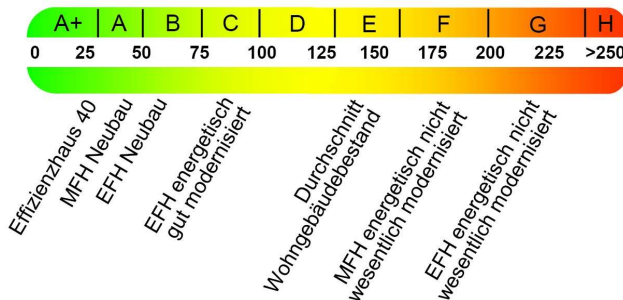
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises