

Köln – Zündorf

# 958 m<sup>2</sup> Baugrundstück inkl. positiver Voranfrage + freist. Altbaucharme nahe der beliebten Groov

????????? ??????????: 24390004\_grdst



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 985.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 958 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390004_grdst	????? ???????	985.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	??????	?????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7		
?????????????? ???	4	??????????	?????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1911	??????	?????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	429.00 kWh/m²a
??????????????	27.10.2032	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses einzigartige Zweifamilienhaus mit ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das nicht nur durch seinen historischen Charme und seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch sein großzügiges Raumangebot und die Möglichkeit ein neues Haus (positive Bauvoranfrage) auf dem Grundstück, nahe der beliebten Groov zu errichten. Das Haus, Baujahr ca. 1911, präsentiert sich mit drei getrennten Wohneinheiten als Juwel mit einem architektonischen Charme, der die Geschichte des Gebäudes widerspiegelt. Obwohl modernisierungsbedürftig, bietet dieses Haus den unschätzbaren Vorteil, dass der einzigartige Charakter und die besonderen Details aus der Zeit des Baus erhalten geblieben sind. Das Treppenhaus mit den Bodenfliesen aus dem Baujahr, die vielen historischen Türen und andere architektonische Elemente erzählen Geschichten aus vergangenen Zeiten und laden dazu ein, sie durch liebevolle Restaurierung und Renovierung wieder zum Leben zu erwecken. Ein Gasanschluss liegt bereits im Haus. Das Haus umfasst Keller-, Erd-, Ober- sowie Dachgeschoss und bietet neben den Wohnbereichen im Erd- und Obergeschoss eine Ausbaureserve im Dachgeschoss und zusätzliche Nutzfläche in einem Nebengebäude. Im Erdgeschoss befindet sich eine repräsentative Vierzimmerwohnung mit Küche, Tageslichtbad und WC, die über einen Zugang zum Garten verfügt. Das Erdgeschoss ist besonders charmant durch das großzügige Erkerzimmer und die schöne, doppelflügelige Tür aus dem Baujahr, die Wohn- und Esszimmer miteinander verbindet. Im Obergeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung mit Wohnküche, Tageslichtbad und Balkon gelegen. Das Dachgeschoss bietet derzeit einen wohnlich ausgebauten Raum sowie Dachbodenfläche mit Sanitäranschlüssen. Der Keller bietet zusätzlichen Platz für Hobby, Lagerung und technische Einrichtungen. Eine Garage ist in den Keller integriert. Weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet ein massiv errichtetes Nebengebäude im Garten. Die vielseitige Raumaufteilung, kombiniert mit dem großzügigen Platzangebot, macht dieses Zweifamilienhaus zu einer attraktiven Option für Familien, die nach einem komfortablen Zuhause mit ausreichend Platz suchen, sowie für Selbstständige und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Stadt. Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu finden, was den Wohnkomfort und die Lebensqualität erheblich steigert. Das Grundstück umfasst großzügige 958 m<sup>2</sup> und ist gleichmäßig geschnitten. Der nach Süd-Ost ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ideale Bedingungen für Gartenliebhaber und Sonnenanbeter. Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als eine einzigartige Gelegenheit, den architektonischen Charme vergangener Zeiten nach den erforderlichen

Modernisierungen mit dem heute gewünschten Komfort zu verbinden und dabei die Möglichkeit zu haben, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Terrasse wurde mit 25 Prozent, der Balkon mit 50 Prozent seiner Fläche in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt. Die Grundbesitzabgaben im Jahr 2023 betragen 1.096,15 Euro. Der jährliche Wohngebäudeversicherungsbeitrag beläuft sich auf rund 613,56 Euro. Der nach Süd-West ausgerichtete Teil des Daches eignet sich gut für die Nutzung von Solarenergie. Die mögliche Modulfläche beträgt ca. 33 m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Baulasten und keine offenen Anliegerbeiträge. Altlasten sind laut Auskunft der Stadt Köln nicht bekannt.

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

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

- Starkstromanschluss in der Küche im EG
- Gasanschluss bereits vorhanden
- Dielenböden im Haus, die freigelegt werden können
- Historische Türen
- Historische Bodenfliesen im Treppenhaus
- Stilvolles Treppenhaus
- Nebengebäude im Garten (ehem. Taubenschlag)
- Garage im Haus integriert

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

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

Das Domizil befindet sich an einer der wichtigsten Straßen von Zündorf, nah zur beliebten Groov am Rhein. Die Endhaltestelle der Linie 7, die Zündorf in ca. 2,9 Kilometern u.a. mit der Universität zu Köln verbindet, befindet sich in ca. 650 Metern, die S-Bahnhöfe Porz und Wahn sind jeweils ca. 3,7 Kilometer entfernt und verfügen über P+R-Parkplätze. Vom Bahnhof Wahn aus erreicht man den Flughafen Köln/Bonn in 4 Minuten, den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn in 12 Minuten und den Bahnhof Köln Messe/Deutz in 16 Minuten. Zündorf bietet eine gute Schullandschaft, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einen hohen Freizeitwert. Ein Sportverein, zwei Golfclubs, das Zündorfbad, die Groov mit ihren Grünflächen am Wasser und der vielfältigen Gastronomie sowie die Landschaft zwischen Zündorf und Libur bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

??????? ????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 429.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. 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.

???????? ??????????: 24390004\_grdst - 51143 Köln – Zündorf

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

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

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück  
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)