



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Ihr Immobilien Partner!



Objektnummer FALC-PaKa-34865

***MFH mit 3 Einheiten, 2 Außenstellplätzen und Doppelgarage in zentraler Lage Porz-Zündorf***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**849.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**2.653,13 €**

**Provision**

**4,76 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>288,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>320,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>13,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>157</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.11.2023</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Das heutige Zündorf bestand ursprünglich aus zwei Ortsteilen, Niederzündorf und Oberzündorf.***

***Zündorf liegt im Süden von Köln direkt am Rhein. Östlich grenzt der Stadtteil Zündorf an Elsdorf und Wahn, im Südosten an Libur, im Süden an Niederkassel-Ranzel, im Südwesten an Langel und im Westen an den Rhein. Auf der gegenüberliegenden, westlichen Rheinseite befinden sich die Kölner Stadtteile Weiß und Sürth.***

***Geschäfte des täglichen Bedarfs wie diverse Supermärkte, Drogerie-Märkte, Ärzte, Post -oder Bankfilialen sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind selbstverständlich in unmittelbarer Nähe (ca. 5 Gehminuten).***

***Ebenso befinden sich sämtliche Schultypen und Kindergärten im nahen Umfeld.***

***Die Groov, verbindet den Niederzündorf durch seine seine Rhein, Vereine, Erholungsgebiet und sehr viele Gastronomie.***

***In wenige Fahrminuten (ca. 4 Minuten) erreichen Sie Porz-Markt, das Herz von Köln Porz. Hier haben Sie nicht nur umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarfs und diverse Banken sowie größere Arztpraxen.***

***Porz-Markt verbindet alle Nebenstädten durch seine gute Infrastruktur. Mit der Linie 7 erreichen Sie die Kölner Innenstadt. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die S-Bahn Station Porz-Wahn oder Porz am Rhein der Deutsche Bahn, mit der Sie Köln Zentrum, Troisdorf, Niederkassel, Siegburg, St. Augustin, Bonn-Zentrum erreichen können.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich in der ruhigen und attraktiven Lage von Köln-Niederzündorf und bietet insgesamt drei Wohneinheiten.*

*Die großzügige Erdgeschosswohnung wird zurzeit durch die Eigentümer bewohnt, bietet eine Wohnfläche von 105m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Zimmer, darunter ein Wohn- und Esszimmer, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Dusch/WC. Die Wohnung verfügt zudem über eine überdachte Terrasse mit Garten. Die Doppelgarage ist dieser Wohnung zugeordnet. (wird zurzeit durch die Eigentümer bewohnt)*

*Die Wohnung im ersten Obergeschoss bietet mit einer Wohnfläche von 105m<sup>2</sup>, vier Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und einen überdachten Balkon (vermietet).*

*Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 78m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ebenfalls vier gut geschnittene Räume, darunter ein Wohn- und Esszimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine große Küche (vermietet).*

*Ein weiterer Pluspunkt des Mehrfamilienhauses ist der zum Teil wohnliche Keller, bestehend aus ca. 40m<sup>2</sup> Hobbyraum, mit einer Küche und einem Dusch-WC. Zudem gibt es einen gemeinsamen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum und vier separate Kellerräume für die einzelnen Wohneinheiten.*

*Das gesamte Dach wurde im Januar 2024 erneuert, die Fenster im gesamten Haus stammen aus dem Jahr 2011 - 2012. Die elektrischen Rollläden im Erdgeschoss wurden ebenfalls 2012 installiert. Das Haus wurde im Jahr 2011 größtenteils saniert.*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS DIE ZIMMER ZUM TEIL DIGITAL MÖBILIERT WURDEN!**

## Ausstattung

*Die Ausstattungsmerkmale des gepflegten Mehrfamilienhauses im Überblick:*

*Erdgeschosswohnung (bewohnt derzeit durch Eigentümer)*

*-Die Wohnung im Erdgeschoß ist zur Selbstnutzung oder Neuvermietung geeignet*

*-Im Wohn- und Esszimmer ist Parkett verlegt.*

*-Die Diele, Schlafzimmer und Arbeitszimmer haben Laminatböden.*

*-Die doppelverglasten Kunststofffenster sind von 2012.*

*-Die gesamte Wohnung verfügt über elektrische Aluminium-Rollläden mit Zeitschalt-Uhr, die 2012 verbaut wurden.*

*-Küche, Dusche/WC und Gäste-WC sind mit Fliesen ausgestattet*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- Dusche und Gäste-WC wurden im Jahr 2012 erneuert*
- Die Terrasse ist ebenfalls aus dem Jahr 2012*
- Die Küche ist im Kaufpreis enthalten*
- Doppelgarage (für zwei Fahrzeuge hintereinander)*

**Wohnung im 1. Obergeschoss (vermietet)**

- verfügt über einen überdachten Balkon*
- hochwertige Parkettböden in Wohn- und Esszimmer*
- Diele, Schlafräume und Arbeitszimmer sind mit Laminat ausgestattet*
- Küche und Badezimmer sind gefliest*
- Im Arbeitszimmer und den Schlafräumen sind manuelle Rollläden eingebaut.*
- In dem Badezimmer befindet zu der Badewanne auch eine Dusche.*

**Wohnung Dachgeschoss (vermietet)**

- Balkon*
- Hochwertige Parkettboden in Wohnzimmer*
- Diele, Arbeitszimmer und Schlafräume sind mit Laminat ausgestattet*
- Küche und Badezimmer sind gefliest*
- In Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer sind manuelle Rollläden eingebaut*

*Im Zuge der Dacherneuerung wurde die Wohnung in der zweiten Obergeschoss im Februar 2024 renoviert.*

**Allgemeine Merkmale:**

- Im linken Bereich des Mehrfamilienhauses befindet eine Doppelgarage (zwei Fahrzeuge hintereinander).*
- Die Fassade wurde 2011 hochwertig saniert (14cm Dämmung)*
- Die gedämmte Kellerdecke, sorgt für die warme Fußboden in der Erdgeschosswohnung*
- Das Mehrfamilienhaus besitzt eine Grüne-Karte, die nach hochwertiger Sanierung im Jahr 2011 ausgestellt wurde.*
- Die Fenster des gesamten Hauses sind doppelverglast*
- Vor dem Hauseingang befindet ein gut vermieteter und ein freier Außenstellplatz.*
- Die Treppenhäuserfenster sind von 2011*
- Das komplette Dach inkl. Wärmedämmung und Sperrung wurden im Dezember 2023 erneuert (Rechnung liegt vor)*
- zusätzliche, wohnliche Nutzfläche im Keller (Hobbyraum, Küche, Bad/WC) wird über einen kleinen Flur und einen separaten Eingang erreicht.*
- Das Mehrfamilienhaus besitzt zu den Kellerräumen auch einen großen Wasch- und Trockenraum,*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*mit Stellplätzen für jeden Mieter/-in mit separater Wasseruhr.*

*-Eine Solarthermieanlage sorgt zusätzlich für eine kosteneffiziente Warmwasserversorgung*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS DIE ZIMMER ZUM TEIL DIGITAL MÖBILIERT WURDEN!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen?***

***Benötigen Sie eine Wertexpertise?***

***Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.***

***Gerne stehe ich Ihnen mit einer Finanzierungsberatung sowie der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung zur Verfügung.***



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

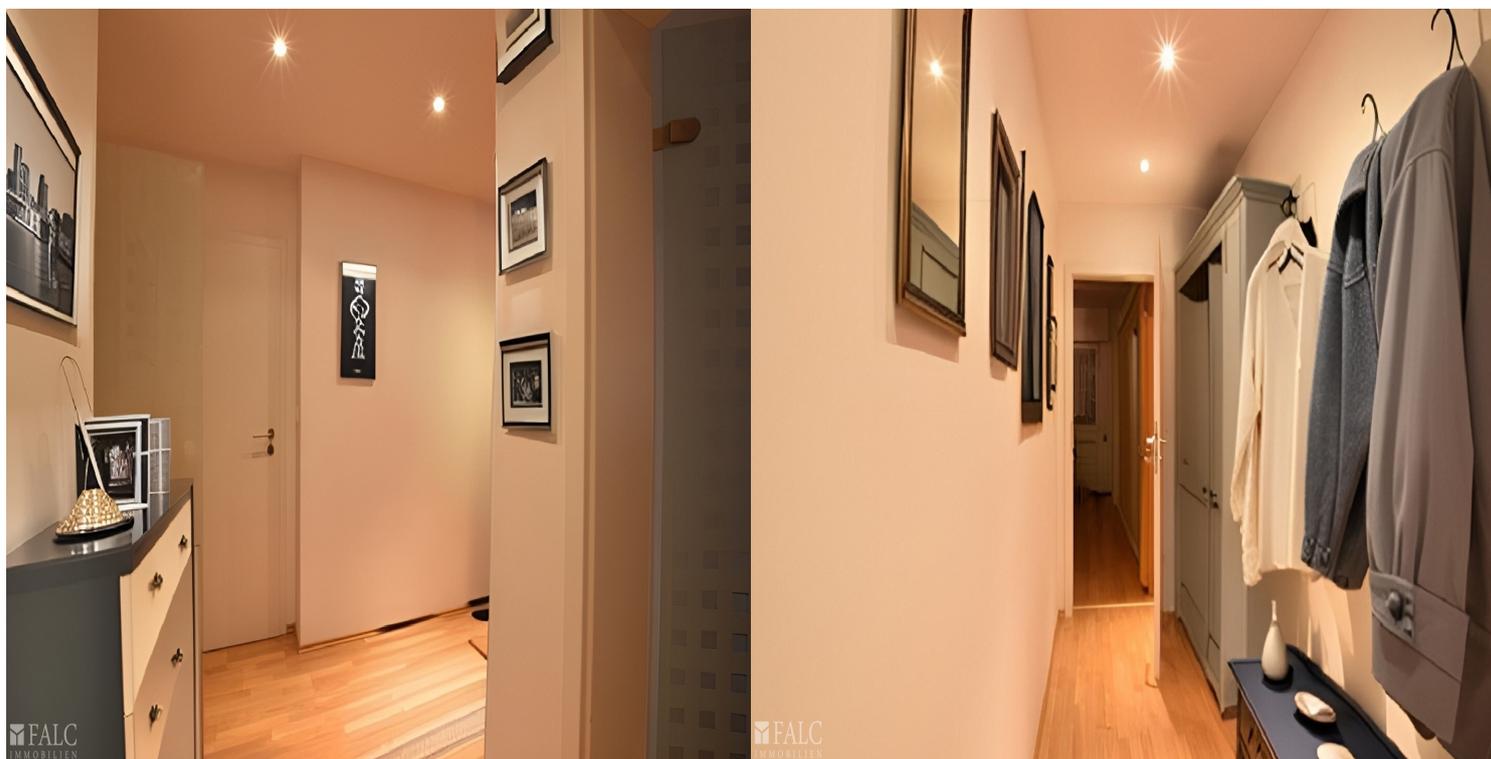
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

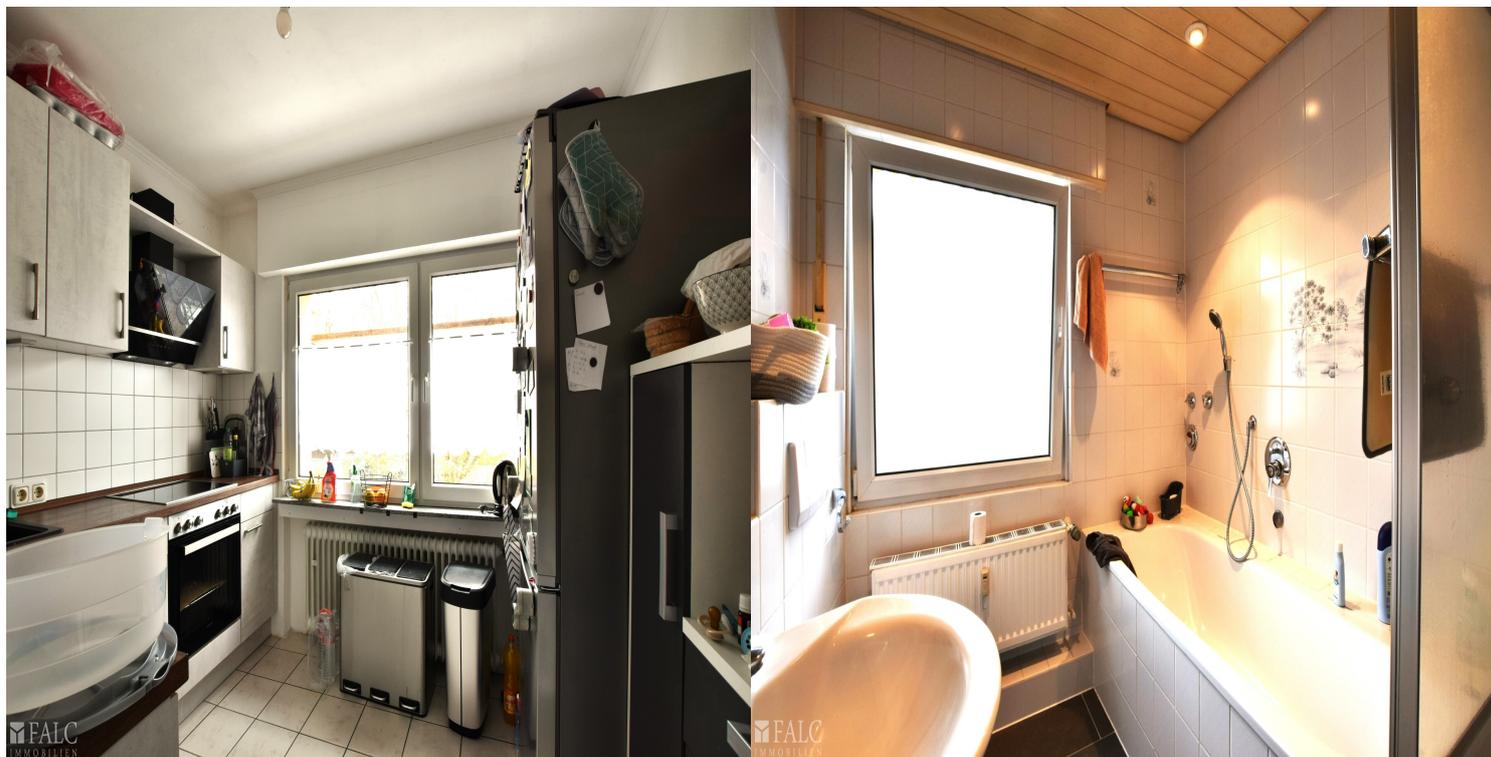
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

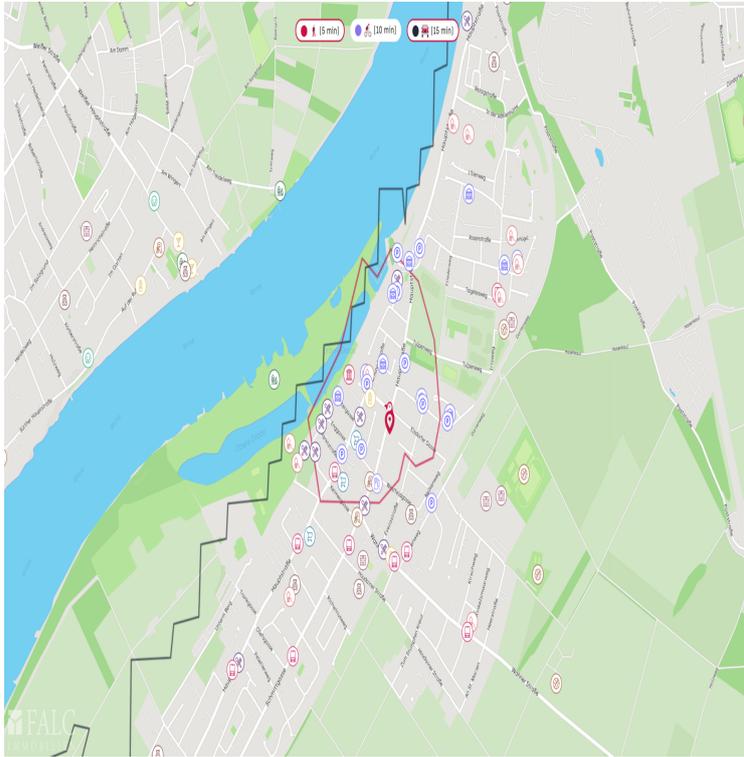
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)