



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ViLe-76945

*Freistehendes Einfamilienhaus in traumhafter Lage in Zündorf – mit zusätzlichem Nutzungspotenzial*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**549.000,00 €**

**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>151,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>452,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Parkett</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.03.2036</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>169.64 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.03.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Kölner Stadtteil Zündorf im Stadtbezirk Porz. Der traditionsreiche Ortsteil überzeugt durch seinen charmanten historischen Ortskern, eine familienfreundliche Nachbarschaft sowie die unmittelbare Nähe zum Rhein. Hier verbindet sich ein entspanntes, naturnahes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur – eine Kombination, die Zündorf seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen im rechtsrheinischen Köln macht.**

**Besonders prägend für den Stadtteil ist das nahegelegene Naherholungsgebiet „Freizeitinsel Groov“, das nur wenige Minuten entfernt liegt und zu den beliebtesten Ausflugszielen der Region**

**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

***zählt. Hier finden sich weitläufige Spazierwege entlang des Rheins, Sandstrände, Spielplätze, eine Minigolfanlage, zahlreiche Gastronomiebetriebe und gemütliche Biergärten. Der Yachthafen, die Personenfähre „Krokolino“, die den Rhein überquert, sowie der historische Ortskern mit seinen Fachwerkhäusern verleihen dem Viertel eine ganz besondere Atmosphäre. Auch ein Schwimmbad befindet sich in der Nähe und erweitert das Freizeitangebot zusätzlich.***

***Darüber hinaus bietet Zündorf ein ausgesprochen vielseitiges Vereinsleben. Neben dem örtlichen Tennisclub gibt es verschiedene Sport- und Freizeitvereine, darunter Fußball-, Turn-, Karate- und Kanuvereine, die das gesellschaftliche Leben im Stadtteil prägen. Für Familien besonders beliebt ist zudem der kleine Streichelzoo am Effenberger Gartencenter, der gerade für Kinder ein schönes Ausflugsziel darstellt.***

***Die Nahversorgung ist hervorragend: In der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.***

***Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr komfortabel. Die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 7 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in etwa 30 Minuten direkt in die Kölner Innenstadt zum Neumarkt. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und schaffen eine gute Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zur S-Bahn in Porz-Wahn. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A59, über die sowohl die Kölner Innenstadt als auch die Autobahnen A3 und A4 schnell erreichbar sind. Auch der Flughafen Köln/Bonn liegt nur eine kurze Fahrzeit entfernt.***

***Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und guter urbaner Anbindung – ein Standort mit hoher Lebensqualität für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zum Rhein und ein gewachsenes, lebendiges Umfeld schätzen.***

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

**Bereits beim Betreten dieses freistehenden Einfamilienhauses aus dem Jahr 1982 wird deutlich, dass hier ein Zuhause entstanden ist, das mit viel Raum, einer durchdachten Aufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 452 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund ca. 151 m<sup>2</sup>.**

**Ergänzt wird diese Fläche durch ein großzügiges Kellergeschoss, das sich über die gleiche Grundfläche erstreckt und ebenfalls eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität bietet. Diese Bereiche sind aktuell baurechtlich nicht als offizielle Wohnfläche ausgewiesen, eröffnen jedoch zusätzliche Möglichkeiten für vielseitige Nutzungskonzepte und erweitern den nutzbaren Raum des Hauses erheblich.**

**Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer zentralen Diele, die als verbindendes Element der Etage dient. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume des Erdgeschosses auf angenehme und klare Weise, wodurch eine sehr harmonische Raumstruktur entsteht.**

**Den Mittelpunkt des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Größe und die großen Fensterflächen eine helle und offene Atmosphäre vermittelt. Hier treffen Wohnkomfort und Geselligkeit aufeinander. Der vorhandene Kamin, der weiterhin betriebsfähig ist, sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Stimmung und bietet zugleich eine zusätzliche Wärmequelle.**

**Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die vorhandene Markise wurde im Jahr 2024 mit einem neuen Motor ausgestattet und sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Der angrenzende Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.**

**Die Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Raum für eine moderne Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Direkt angrenzend befindet sich eine Speisekammer, die bei Bedarf auch als praktischer Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.**

**Ein besonderes Merkmal dieser Etage ist die komfortable Ausstattung mit zwei Badezimmern. Neben einem Duschbad steht ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und zusätzlicher Dusche zur Verfügung, ein angenehmer Vorteil im Alltag einer Familie.**

**Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch vier weitere großzügige Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – die**

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

**Räume bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen mühelos an.**

**Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, präsentiert sich jedoch noch weitgehend in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild. Gerade hierin liegt eine besondere Chance: Neue Eigentümer haben die Möglichkeit, ihre eigenen Wohnideen umzusetzen und dem Haus eine individuelle Handschrift zu verleihen.**

**Das Kellergeschoss erstreckt sich über nahezu die gleiche Grundfläche wie das Erdgeschoss und erweitert das Raumangebot der Immobilie erheblich. Auch wenn diese Flächen aktuell aus baurechtlichen Gründen nicht als offizielle Wohnfläche ausgewiesen sind, überzeugen sie durch eine angenehme Raumhöhe sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bieten eine wohnähnliche Aufenthaltsqualität.**

**Ein besonders großzügiger Party- oder Hobbyraum bildet das Herzstück dieser Ebene und bietet reichlich Platz für gesellige Abende, Freizeitaktivitäten oder individuelle Gestaltungsideen.**

**Direkt angrenzend befindet sich ein Bereich, der ursprünglich als private Wellnesszone mit integrierter Sauna konzipiert wurde. Während die Sauna derzeit nicht mehr vorhanden ist, steht der Duschbereich weiterhin zur Verfügung, sodass sich dieser Raum hervorragend eignet, um wieder einen individuellen Entspannungs- oder Wellnessbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere funktionale Nebenräume, darunter ein Werkraum, der Heizungsraum, sowie ein separater Tresorraum, der eine besonders geschützte Nutzung ermöglicht.**

**Ein besonderes Highlight im Untergeschoss ist eine abgeschlossene Einheit, bestehend aus zwei Zimmern, einer Essküche sowie einem Duschbad. Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Gästebereich, Homeoffice, Rückzugsort für Familienangehörige oder als eigenständiger Bereich für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.**

**Das ca. 452 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine angenehme Balance aus Freiraum und überschaubarer Pflege und schafft damit ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im eigenen Garten.**

**Der Außenbereich präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandene Terrasse bildet dabei einen natürlichen Mittelpunkt des Gartens und lädt dazu ein, warme Sommertage im Freien zu genießen – ob bei einem entspannten Frühstück am Morgen oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden.**

**Ein kleiner, liebevoll angelegter Gartenteich setzt einen besonderen Akzent und verleiht dem**

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*

*Außenbereich eine angenehme, naturnahe Atmosphäre. Das sanfte Wasserelement unterstreicht den Charakter des Gartens als Ort der Ruhe und Erholung.*

*Ergänzt wird das Grundstück durch eine Garage mit angrenzendem Werkraum, die nicht nur Platz für ein Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Raum für handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder praktische Lagermöglichkeiten schafft. Zudem besteht vor der Garage die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug abzustellen.*

## **Ausstattung**

**Besondere Highlights der Immobilie:**

- freistehendes Einfamilienhaus
- großzügige Raumstruktur
- Kamin im Wohnbereich
- zwei Badezimmer im Erdgeschoss
- zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Kellergeschoss
- separate Einheit im Untergeschoss
- Terrasse mit Garten und Teich
- Garage mit Werkraum

**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**

***Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!***

***Daten gemäß Gebäude-Energiegesetz (GEG - vormals EnEV):***

***Energieausweistyp: Verbrauch***

***gültig bis: 12.03.2036***

***Baujahr des Hauses: 1982***

***Baujahr der Heizung: 1982***

***Hauptenergieträger: Erdgas***

***Energiekennwert: 169,64 kWh/m<sup>2</sup>/a***

***Energieeffizienzklasse: F***

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

***Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?***

***Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.***

***Finanzierungsberatung gewünscht?***

***Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.***

**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](#)



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)

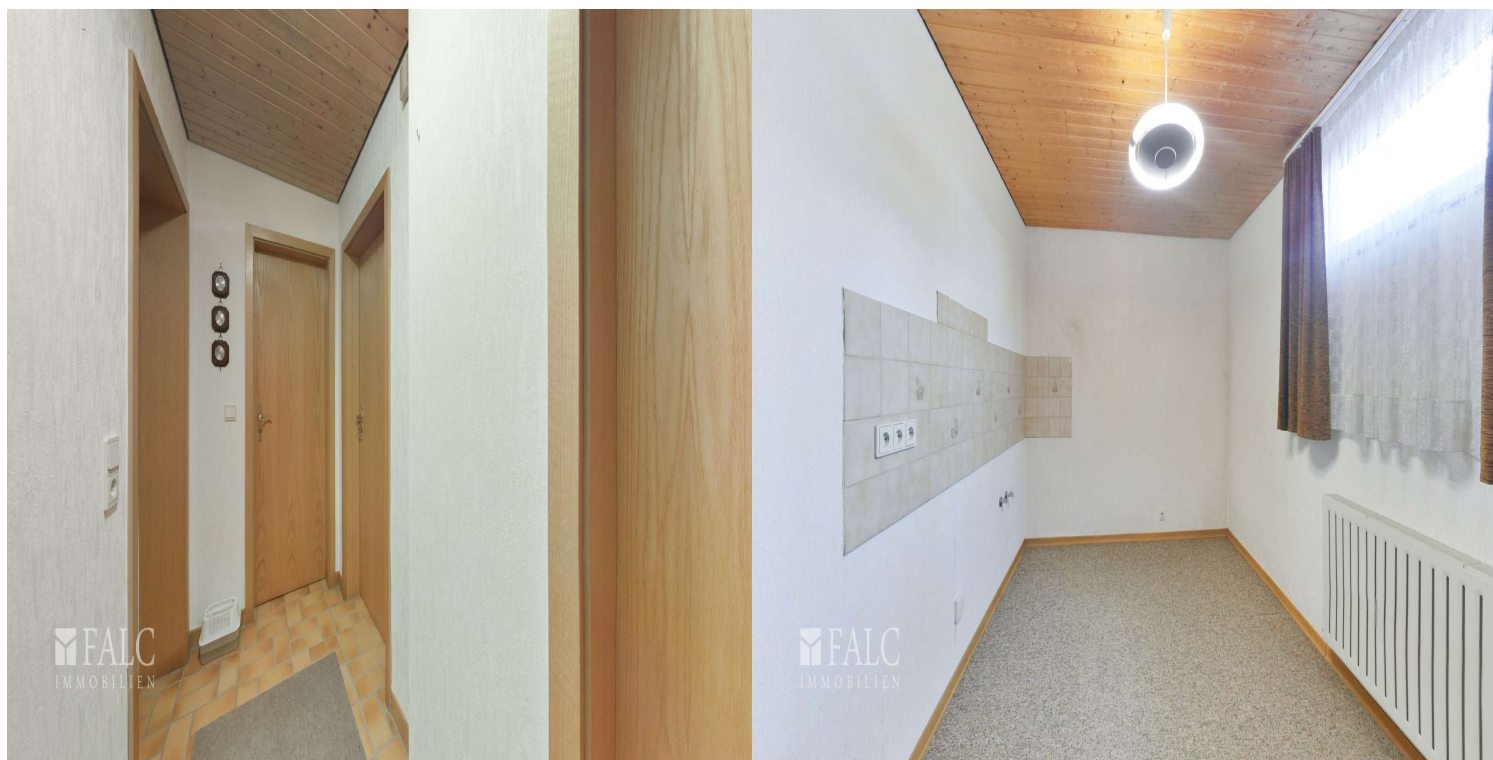
[Online ansehen](#)



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)

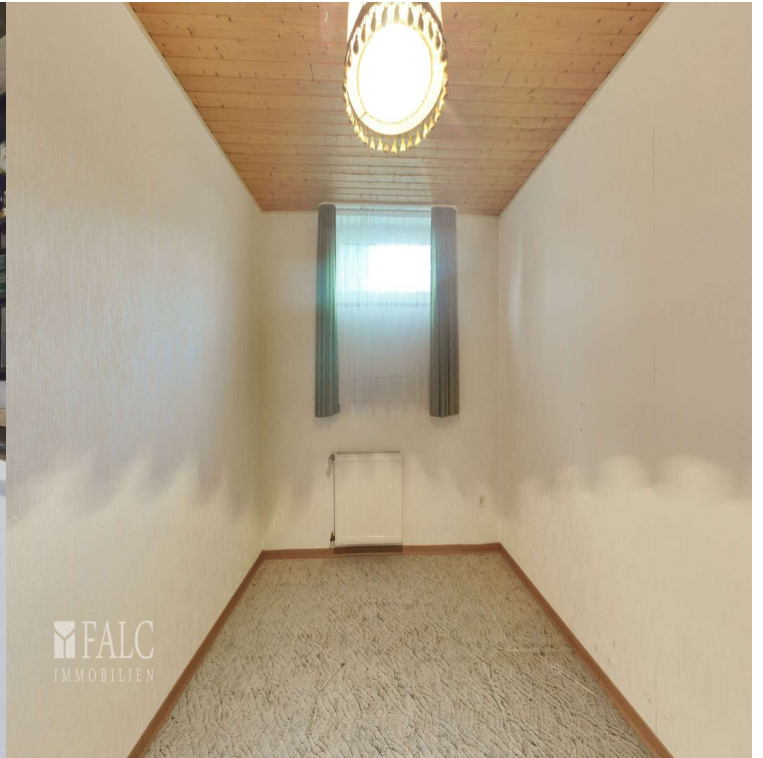
[Online ansehen](#)



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)

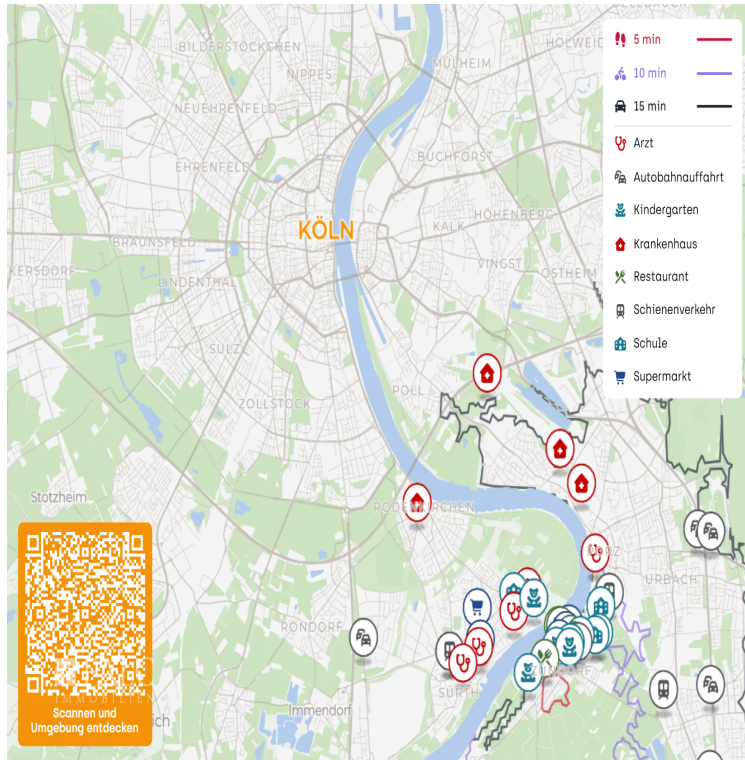
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kopierrecht, 2010 vorbehalten



Kopierrecht, 2010 vorbehalten

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](#)