

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Hochwertige 2,5-Zi.-Whg. mit Einbauküche u. Terrasse in modernem 4-Fam.-Haus, Bestwohnlage Groovnähe**



Objekt-Nr. OM-462453

### Wohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Am alten Brauhaus 13 a  
51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2001	Mietsicherheit	2.220 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	110 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mietbeginn nach Vereinbarung, frühestens zum 01. August 2026 und spätestens zum 01. September 2026.

---

Die helle, moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer zur kostenlosen Nutzung vorhandenen Einbauküche und kleiner Terrasse befindet sich im Untergeschoss eines modernen, gepflegten und freistehenden 4-Familienhauses mit schönem Gartenbereich.

Gelegen in Bestwohnlage, in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr im Zündorfer Ortskern, ruhig und dennoch zentral, vorwiegend umgeben von Einfamilienhäusern und nur wenige Schritte entfernt von der beliebten Zündorfer "Freizeitinsel Groov".

Die hochwertige und gut geschnittene Wohnung mit Blick ins Grüne besteht aus Wohn- / Essbereich, offener Küche mit einer zur kostenlosen Nutzung vorhandenen Einbauküche, Schlafzimmer, Flur, Tageslichtbad, einem kleinen zusätzlichen Raum, einer teilüberdachten Terrasse sowie Keller und auf Wunsch einem Stellplatz vor dem Haus.

---

Zusätzliche Objektbeschreibung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne und Platz für ein sehr großes Ecksofa mit gegenüberliegendem großen TV, einen großen Esstisch und einen Home-Office-Bereich.

(Alternativ bietet auch das Schlafzimmer Platz für einen Home-Office-Bereich oder auch der bisher nur als Stauraum genutzte zusätzliche kleine Raum, da dieser ebenfalls ein Tageslichtfenster mit einem schönen Ausblick besitzt.)

- Offene Küche mit einer hellen Einbauküche zur kostenlosen Nutzung und Tageslichtfenster.
- Separates, ruhiges Schlafzimmer gelegen zum Garten mit Platz für ein großes Bett und einen sehr großen Kleiderschrank.
- Platzsparender Flur- / und Eingangsbereich
- Bad mit Dusche / WC und großem Tageslichtfenster
- Zusätzlicher separater Raum mit Tageslichtfenster (unter Umständen auch geeignet als sehr kleiner, aber dafür vollständig abgetrennter Home-Office-Bereich, als begehrter Kleiderschrank, als Schminkbereich oder als Bereich für ein Fitness-Gerät).
- Eine idyllische kleine und teilüberdachte Terrasse zur Sonnenseite, mit Platz für einen Strandkorb und eine kleine Sitzgruppe, ist von außen über eine Treppe zugänglich und kann kostenfrei genutzt werden.
- Abschließbarer Kellerraum von ca. 6 qm.
- Eigener Stellplatz vor dem Haus nach Absprache. Der Stellplatz muss nicht angemietet werden.

## Ausstattung

Helle Einbauküche zur kostenlosen Nutzung vorhanden.

(Ausgestattet mit Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Dunstabzug, großem Kühl-/Gefrierschrank, Spüle und viel Stauraumfläche in mehreren Schränken.)

Helle Fliesenböden und Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich.

Ansprechendes, großes Badezimmer ausgestattet mit Naturstein (Granit Bianco Sardo) und weißen Wandfliesen, Dusche / WC sowie großem Tageslichtfenster.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Badezimmer vorhanden.

Große Fenster mit Blick ins Grüne, teilweise ausgestattet mit elektrischen Rolläden.

Weißer Innentüren und weiße Kunststoff-Fenster in der gesamten Wohnung.

Zusätzlicher kleiner Raum mit Tageslichtfenster zur vielfältigen Nutzung. (Beispielsweise als separates kleines Home-Office, begehbare Kleiderschrank, Schminkbereich, Bereich für ein Fitness-Gerät oder einfach als Stauraum).

Elektronische Sprechanlage.

Die idyllische, teilüberdachte Terrasse liegt auf der Sonnenseite des Hauses, ist umgeben von viel Grün und bietet eine sehr private Atmosphäre. Ein Strandkorb und eine kleine Sitzgruppe finden dort bequem ihren Platz.

Die Terrasse ist nur über eine Treppe von außen zugänglich, nicht direkt aus der Wohnung, da die Terrasse etwas unterhalb des Höhenniveaus der Fensterbänke liegt. Dafür bleibt die Terrasse jedoch ohne jegliche Berechnung, kann kostenfrei genutzt werden und ergänzt damit die Wohnung um einen wirklich schönen Außenbereich.

Verschließbarer Kellerraum von ca. 6 qm.

Eigener Stellplatz vor dem Haus nach Absprache. Der Stellplatz muss nicht angemietet werden.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Mietbeginn nach Vereinbarung, frühestens zum 01. August 2026 und spätestens zum 01. September 2026.

Eine Einbauküche ist zur kostenlosen Nutzung vorhanden.

Eigener Stellplatz vor dem Haus nach Absprache. Der Stellplatz muss nicht angemietet werden.

Provisionsfrei vom Eigentümer zu vermieten.

Vermieter wohnt nicht im Haus.

Sehr niedrige Nebenkosten durch hochwertige und energiesparende Bauweise.

Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.

## Lage

Die Wohnung ist gelegen in bester, ruhiger und zentraler Wohnlage im Zündorfer Ortskern.

Alle Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in allernächster Nähe, ebenso Ärzte, sämtliche Schulformen und Kindergärten sowie das Naherholungsgebiet "Groov".

Öffentliche Verkehrsmittel:

Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7 in Richtung Köln-Innenstadt.

Mehrere Buslinien (damit auch der direkte Anschluss zur S-Bahn mit Anschluss zum Kölner Hauptbahnhof sowie Anschluss Richtung Bonn-Rhein-Sieg) in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Flughafen, DLR und Bundeswehr-Standorte auch zügig mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Von März bis einschließlich Oktober ist Zündorf ebenso über eine Fährverbindung mit der kleinen Rheinfähre vom linksrheinischen Köln-Weiß ins rechtsrheinische Köln-Zündorf angebunden.

Weitere Verkehrsanbindung:

Autobahnen in sämtliche Richtungen, S-Bahnanschluss und Flughafen (auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln) in wenigen Minuten erreichbar.

Ca. 20 Minuten Autofahrt, alternativ ca. 30 Minuten Straßenbahnfahrt, bis Innenstadt Köln oder auch Hauptbahnhof Köln.

Freizeit und Sport:

Zündorf gehört zu den beliebtesten rechtsrheinischen Stadtteilen und bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten durch die wunderschöne Grünlage der Zündorfer "Freizeitinsel Groov" und des Rheins.

Sie gehen aus der Wohnung nur über die Straße und treffen dort auf idyllische Gassen mit Fachwerkhäusern, die Sie unmittelbar an das Kölner Naherholungsgebiet „Freizeitinsel Groov“ mit ihren zwei Binnengewässern und den Rhein führen.

Die Groov bietet Ihnen viel Grün, große Wiesen mit Bäumen zum Sonnen und Relaxen, Sandstrände am Rhein, ein nahe gelegenes städtisches Frei- und Hallenbad mit Sauna, einen Bootsverleih, schöne Spazierwege, einladende Biergärten und Restaurants, eine Minigolfanlage und den Zündorfer Yachthafen.

Sie können rund um die Groov hervorragend joggen, Inliner fahren oder auf den am Rhein entlang führenden Wegen mit dem Fahrrad bis nach Köln und Bonn fahren.

Ansonsten befinden sich in Zündorf ein Wassersportclub, Fußball- und Tennisclub sowie ein Fitnessstudio und diverse weitere Vereine.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



Kleine idyllische Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick in den Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich mit Küche



Essbereich und Küche

# Exposé - Galerie



Küchenzeile rechte Seite



Küchenzeile linke Seite

# Exposé - Galerie



Flur und Eingangsbereich



Vielfältig nutz. kleiner Raum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ausblick Garten



Ausblick in den Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse