

Exposé

Reihenhaus in Köln

Zuhause in Zündorf: Stadthaus in begerhtem Stadtteil



Objekt-Nr. OM-468164

Reihenhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Schwerin

51143 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	161,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seine solide Massivbauweise in bewährter „SAHL-Bau“ Qualität sowie eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen. Das Haus wurde in konventioneller Bauweise errichtet und bietet ein komfortables Wohnambiente für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche lässt sich funktional gestalten und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss verfügt über mehrere, gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad sorgt hier für zusätzlichen Komfort, ausgestattet mit Dusche und Badewanne sowie Waschtisch und wandhängendem WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere vielseitig nutzbare Fläche – beispielsweise als großzügiges Studio, Homeoffice oder zusätzliches Schlafzimmer. Durch die Dachschrägen entsteht eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Der Vorgarten ist praktisch gestaltet und bietet einen eigenen Stellplatz direkt am Haus – ein großer Vorteil im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause mit funktionaler Raumaufteilung, begehrter und ruhiger Wohnlage und solider Bauqualität.

Ausstattung

- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen sowie Rollläden
- Weiße, marmorierte keramische Boden- bzw. Wandfliesen
- Laminatböden
- Freitragende Holzinntreppe auf Stahlkonstruktion, Buche-Trittstufen und Holzhandlauf
- Fußbodenheizung im Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss mit Heizkörpern, Hobby-Kellerraum mit Heizkörper, ansonsten ist der Keller unbeheizt
- Moderne Gas-Brennwerttherme, mit zentraler Warmwasserversorgung, Viessmann, Austausch 2018
- Neue Dachflächenfenster, VELUX, mit Beschattung (Rollos) bzw. im Schlafzimmer mit solarbetriebenen Außenrolläden, Austausch 2020

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat. Es fällt keine Provision an.

In Fotos und Grundrissen dargestellte Einrichtungen, Möbel u.dgl. sind nicht Bestandteil des Angebotes und dienen lediglich der Veranschaulichung und als Einrichtungsbeispiel. Fotos sind teils KI-generiert, bitte beachten Sie die Hinweise!

Eine Weitergabe an Dritte ist nur in vorheriger Rücksprache gestattet.

Ein Besichtigungstermin des Objekts ist nach Absprache gerne möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Zündorf im rechtsrheinischen Süden der Domstadt. Zündorf zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen Kölns und vereint auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Kölner Innenstadt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie zur idyllischen Groov, einer weitläufigen Grün- und Freizeitfläche direkt am Wasser. Diese lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet insbesondere Familien und Naturliebhabern einen hohen Erholungswert.

Die Infrastruktur in Zündorf ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer guten Auswahl an Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Über die Stadtbahnlinie 7 ist eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt gegeben. Die Haltestelle Zündorf (Stadtbahn) ermöglicht eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit der City sowie weiterer Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist ideal. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A59 und A3 sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet optimale Voraussetzungen für Geschäftsreisende und Vielflieger.

Zündorf zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung aus. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Stadtteil zu einer besonders gefragten Wohnadresse im Kölner Süden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,44 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



KI generiert

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



KI generiert

Exposé - Galerie



Garten Hausansicht



KI generiert



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KI generiert



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



KI generiert



Küche

Exposé - Galerie



KI generiert



Gäste-WC

Exposé - Galerie



KI generiert



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KI generiert



Zimmer 1



KI generiert

Exposé - Galerie



Zimmer 2



KI generiert

Exposé - Galerie



Bad OG



KI generiert

Exposé - Galerie



Bad OG



KI generiert

Exposé - Galerie



Studio



Exposé - Galerie



Duschbad DG



KI generiert

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



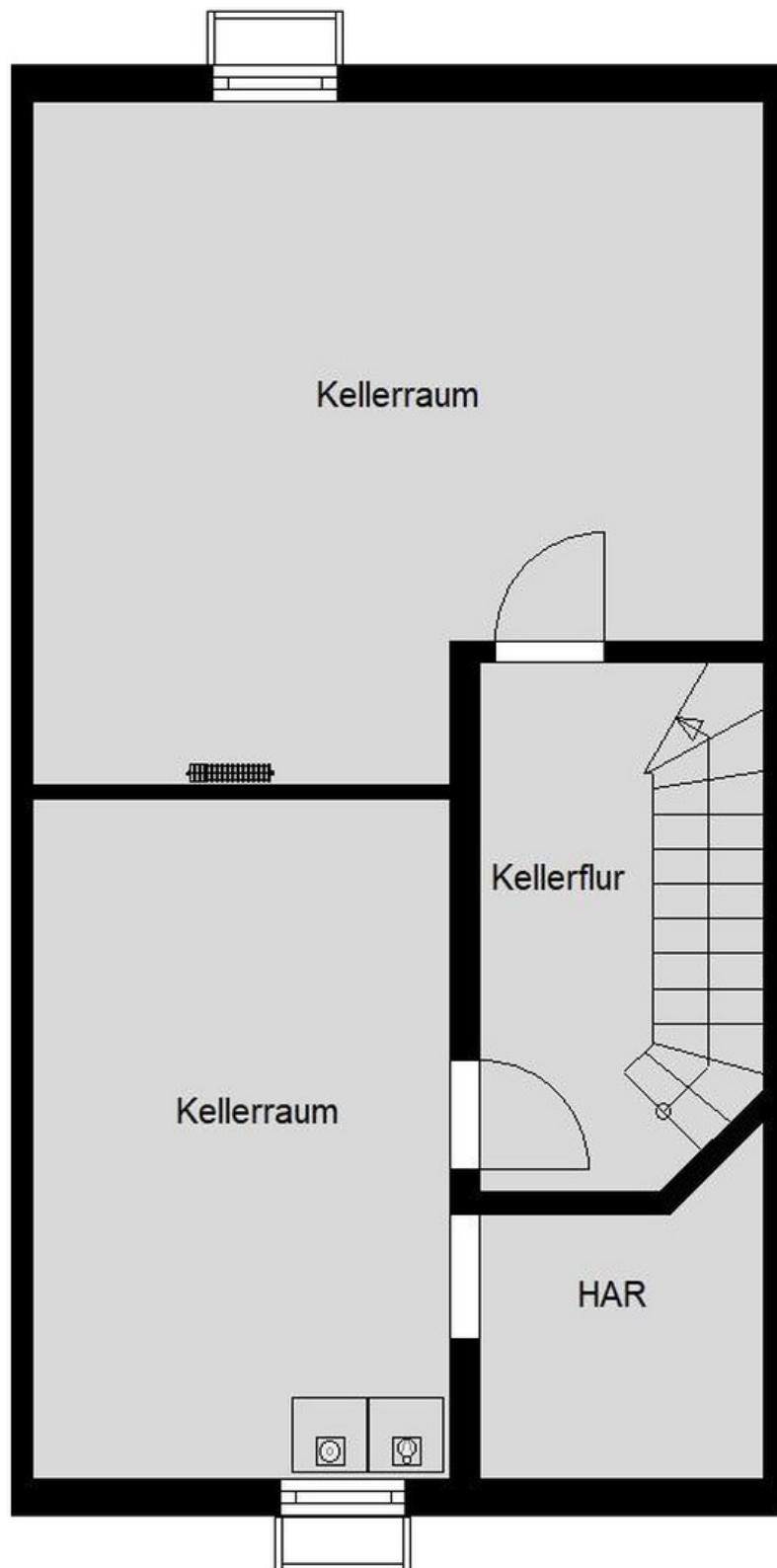
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Anhänge

1. Bedarfsenergieausweis
2. Expose Druckversion

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.05.2036

Registriernummer: NW-2026-006390934

1

Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Peletierweg 12 51143 Köln		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2018		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	168 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 11.05.2026

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2026-006390934**

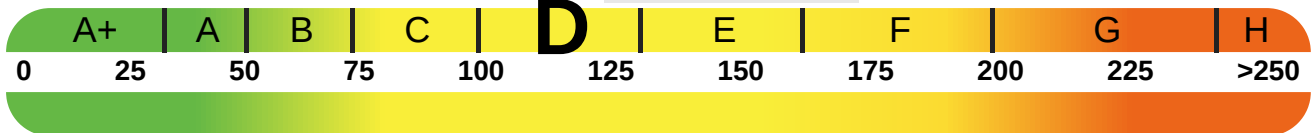
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **29,60** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:

111,44 kWh/(m²·a)



124,80 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

111,44 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz

1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG;

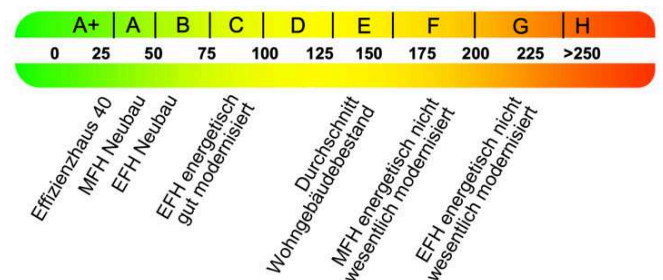
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸:	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2026-006390934**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

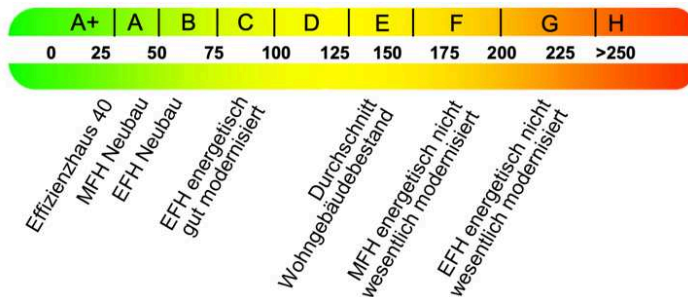
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **NW-2026-006390934**

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: **NW-2026-006390934**

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 so genannte „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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Primärenergiefaktoren 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.

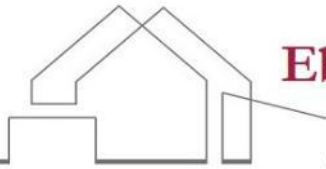
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Zuhause in Zündorf: Stadthaus in begerhrtem Stadtteil



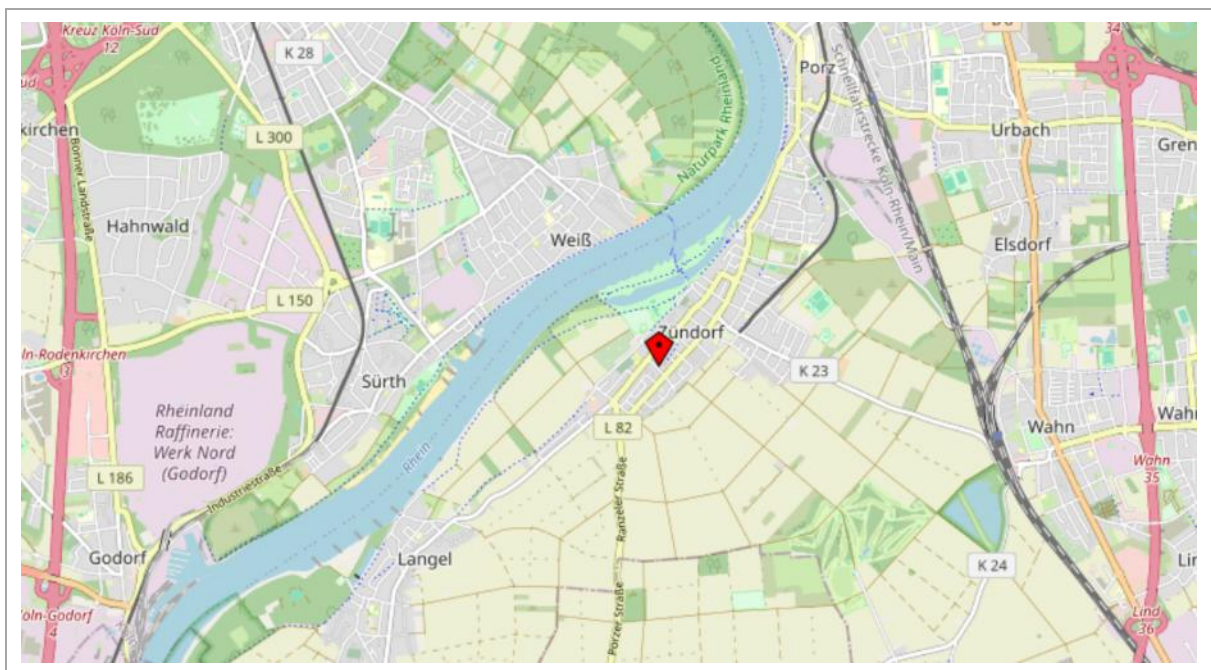
Straßenansicht

**Peletierweg 12
51143 Köln - Zündorf**

Eckdaten:

Gemarkung	Oberzündorf	Flur/ Flurstück(e)	007/502
Grundstücksgröße	161 m²	Wohnfläche	ca. 140 m²
		Nutzfläche	ca. 63 m²
Baujahr	1993		
Wohneinheiten	1	Stellplätze	1

Lagebeschreibung:



Die Immobilie befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Zündorf im rechtsrheinischen Süden der Domstadt. Zündorf zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen Kölns und vereint auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Kölner Innenstadt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Rhein sowie zur idyllischen Groov, einer weitläufigen Grün- und Freizeitfläche direkt am Wasser. Diese lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet insbesondere Familien und Naturliebhabern einen hohen Erholungswert.

Die Infrastruktur in Zündorf ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer guten Auswahl an Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Über die Stadtbahnlinie 7 ist eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt gegeben. Die Haltestelle Zündorf

(Stadtbahn) ermöglicht eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit der City sowie weiterer Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist ideal. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A59 und A3 sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet optimale Voraussetzungen für Geschäftsreisende und Vielflieger.

Zündorf zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung aus. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Stadtteil zu einer besonders gefragten Wohnadresse im Kölner Süden.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seine solide Massivbauweise in bewährter „SAHL-Bau“ Qualität sowie eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen. Das Haus wurde in konventioneller Bauweise errichtet und bietet ein komfortables Wohnambiente für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche lässt sich funktional gestalten und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das **Obergeschoss** verfügt über mehrere, gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad sorgt hier für zusätzlichen Komfort, ausgestattet mit Dusche und Badewanne sowie Waschtisch und wandhängendem WC.

Das **ausgebaute Dachgeschoss** bietet weitere vielseitig nutzbare Fläche – beispielsweise als großzügiges Studio, Homeoffice oder zusätzliches Schlafzimmer. Durch die Dachschrägen entsteht eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Der **Vorgarten** ist praktisch gestaltet und bietet einen eigenen Stellplatz direkt am Haus – ein großer Vorteil im Alltag.

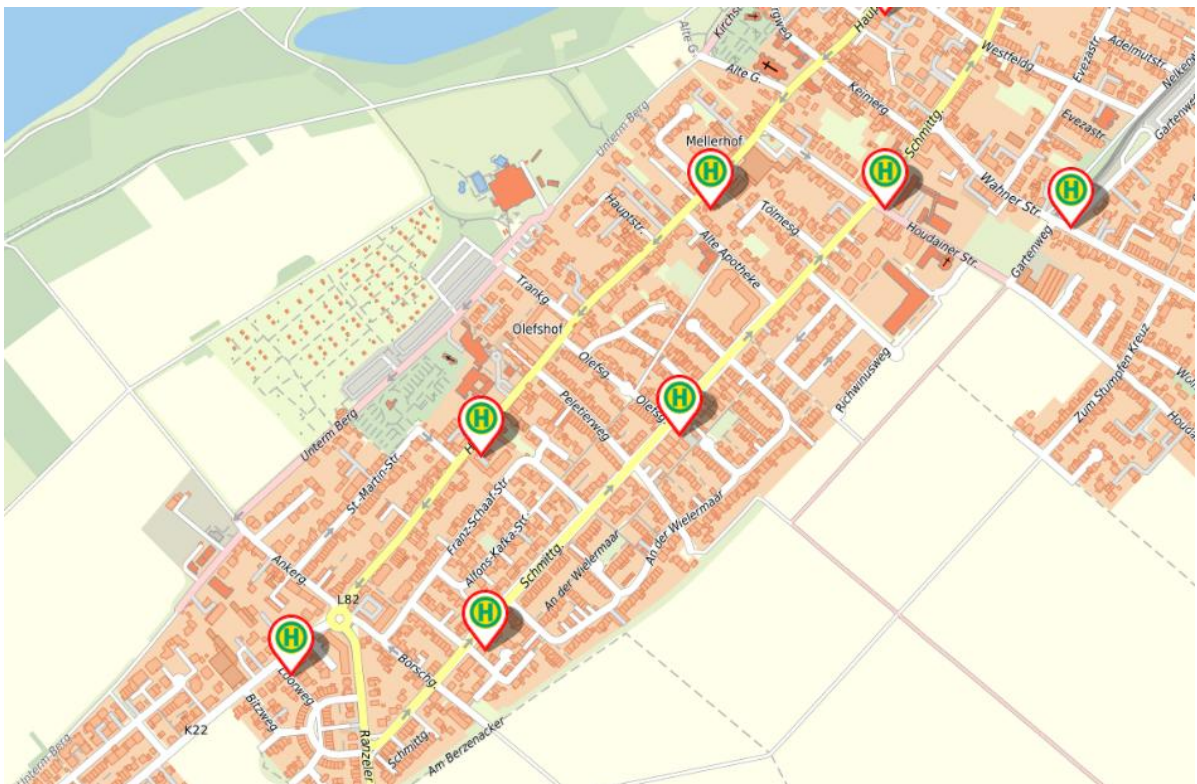
Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause mit funktionaler Raumaufteilung, begehrter und ruhiger Wohnlage und solider Bauqualität.

Ausstattung:

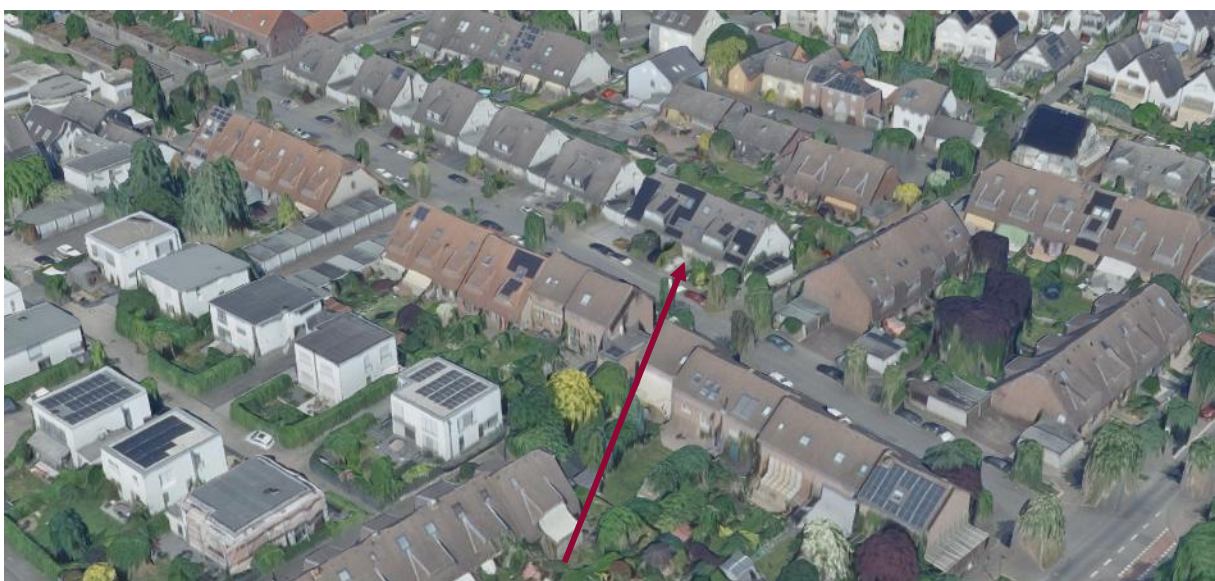
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen sowie Rollläden
- Weiße, marmorierte keramische Boden- bzw. Wandfliesen
- Laminatböden

- Freitragende Holzzinnentreppe auf Stahlkonstruktion, Buche-Trittstufen und Holzhandlauf
- Fußbodenheizung im Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss mit Heizkörpern, Hobby-Kellerraum mit Heizkörper, ansonsten ist der Keller unbeheizt
- Moderne Gas-Brennwerttherme, mit zentraler Warmwasserversorgung, Viessmann, Austausch 2018
- Neue Dachflächenfenster, VELUX, mit Beschattung (Rollos) bzw. im Schlafzimmer mit solarbetriebenen Außenrolläden, Austausch 2020

Fotos:



Lageplan mit Bushaltestellen --- Quelle: OpenStreetMap



Überblick, NRW in 3D --- Quelle: GEOportal.NRW

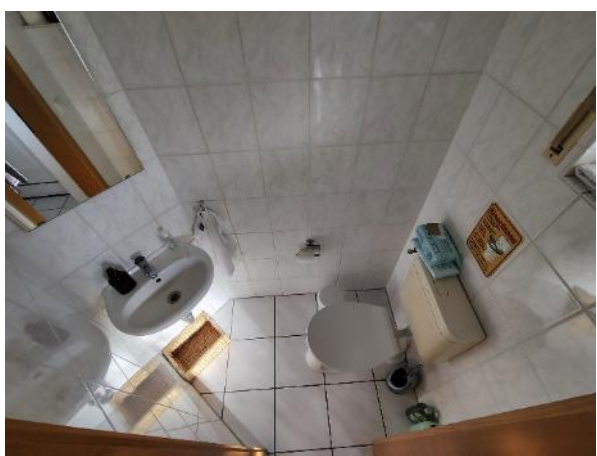
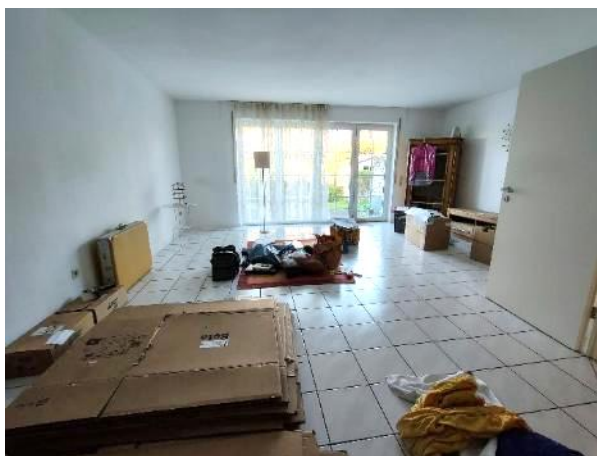
KI-generiert – so könnte es aussehen ...

Originalzustand



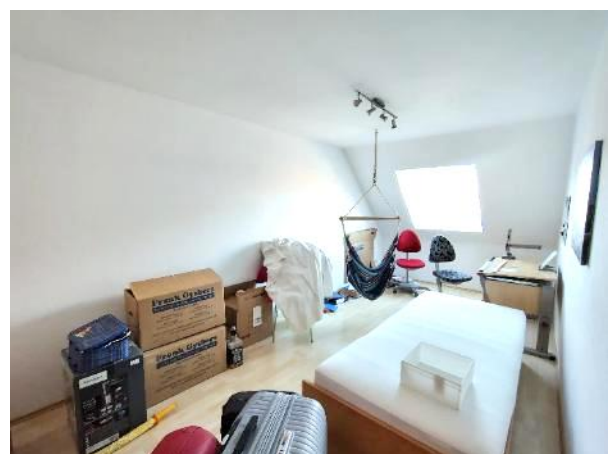
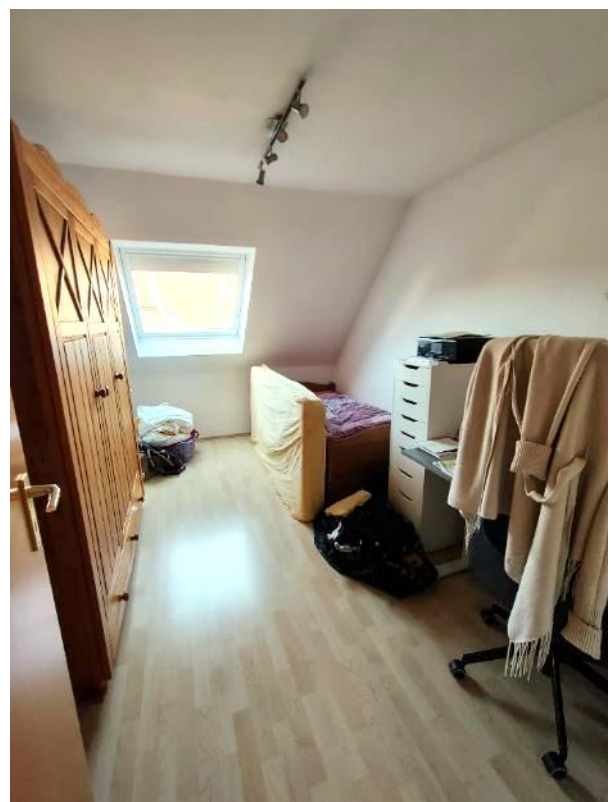
KI-generiert – so könnte es aussehen ...

Originalzustand



KI-generiert – so könnte es aussehen ...

Originalzustand



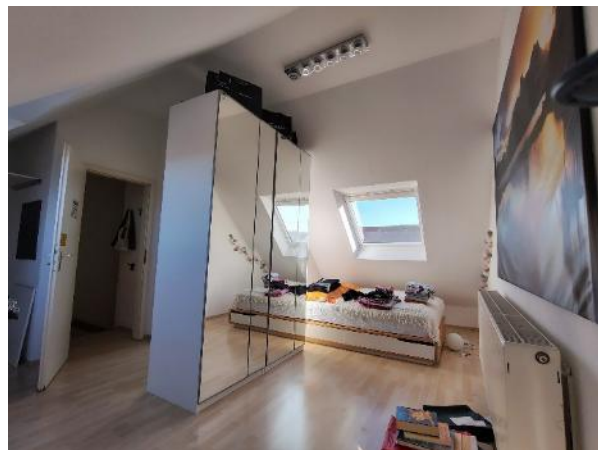
KI-generiert – so könnte es aussehen ...

Originalzustand



KI-generiert – so könnte es aussehen ...

Originalzustand



Energie-Kenndaten:

Ausweisart	Bedarfsausweis	Erstellt am:	11.05.2026
		Gültig bis:	10.05.2036
Endenergiebedarf	111,44 kWh/(m² * a)	Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.			
Heizungsart	Gas-Brennwert	Energieträger	Erdgas L
		Baujahr	2018

Kaufpreis:

645.000 € (Provisionsfrei für den Käufer!)

Allgemeines:

In Fotos und Grundrissen dargestellte Einrichtungen, Möbel u.dgl. sind nicht Bestandteil des Angebotes und dienen lediglich der Veranschaulichung und als Einrichtungsbeispiel. Fotos sind teils KI-generiert, bitte beachten Sie die Hinweise!

Eine Weitergabe an Dritte ist nur in Rücksprache gestattet.

Ein Besichtigungstermin des Objekts ist nach Absprache gerne möglich.



Grundriss Erdgeschoss – Exposéplan,
nicht maßstäblich

Maße sind aus alten Plänen
übernommen und sind vor Ort zu
prüfen.
(ohne Gewähr)

Grundriss Obergeschoss – Exposéplan, nicht maßstäblich

Maße sind aus alten Plänen übernommen und sind vor Ort zu prüfen.
(ohne Gewähr)



Grundriss Dachgeschoss – Exposéplan, nicht maßstäblich

Maße sind aus alten Plänen übernommen und sind vor Ort zu prüfen.
(ohne Gewähr)



Grundriss Kellergeschoss – Exposéplan, nicht maßstäblich

Maße sind aus alten Plänen übernommen und sind vor Ort zu prüfen.
(ohne Gewähr)

