

Zuhause in Zündorf: Stadthaus in begerhrtem Stadtteil



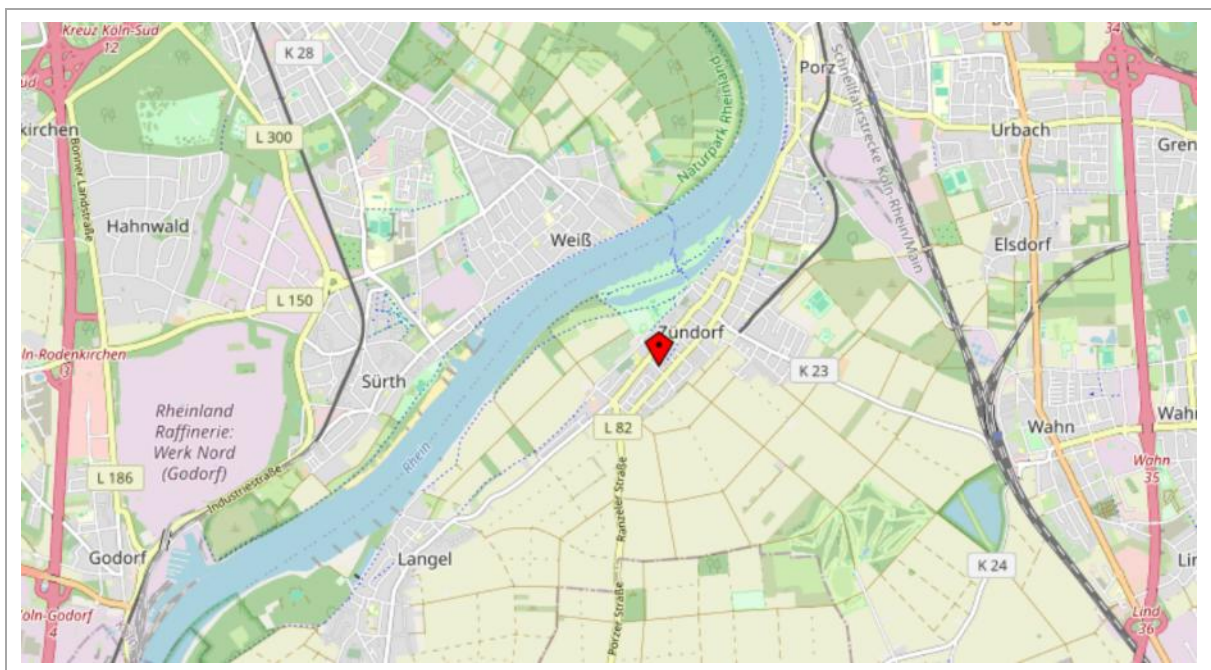
Straßenansicht

**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.

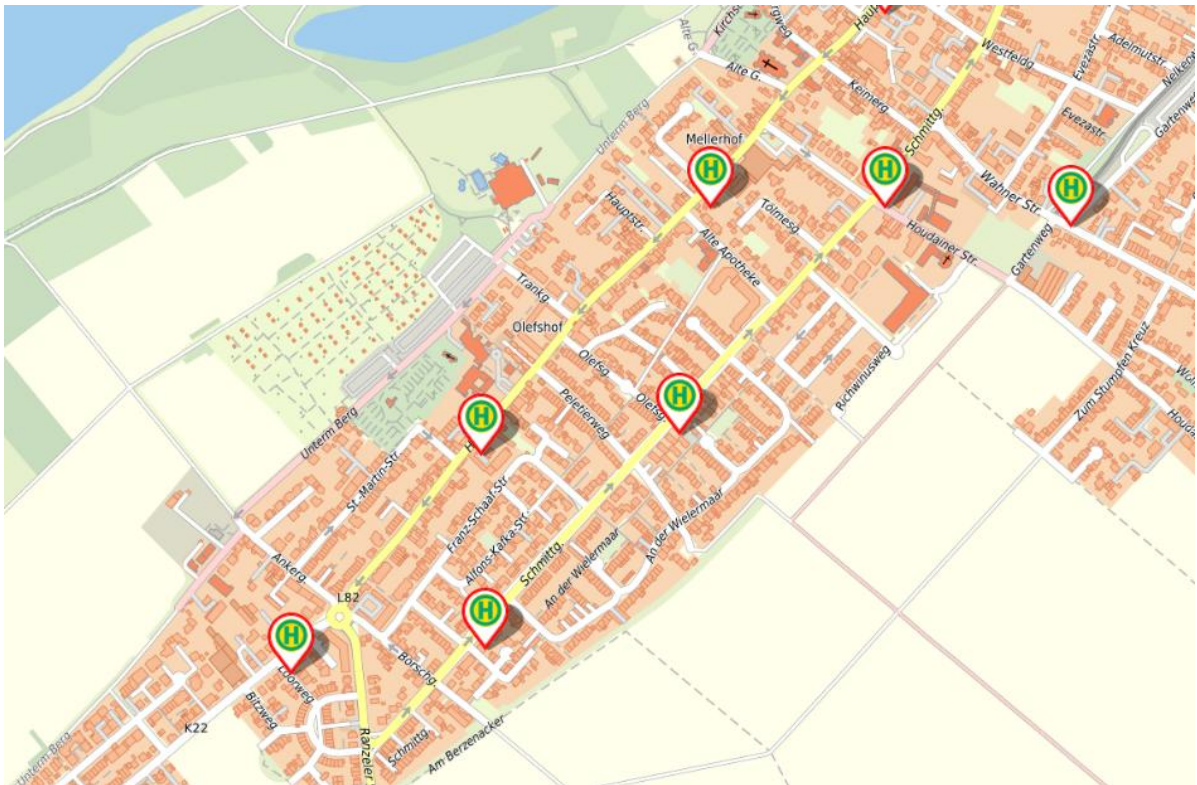
Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause mit funktionaler Raumaufteilung, begehrter und ruhiger Wohnlage und solider Bauqualität.

Ausstattung:

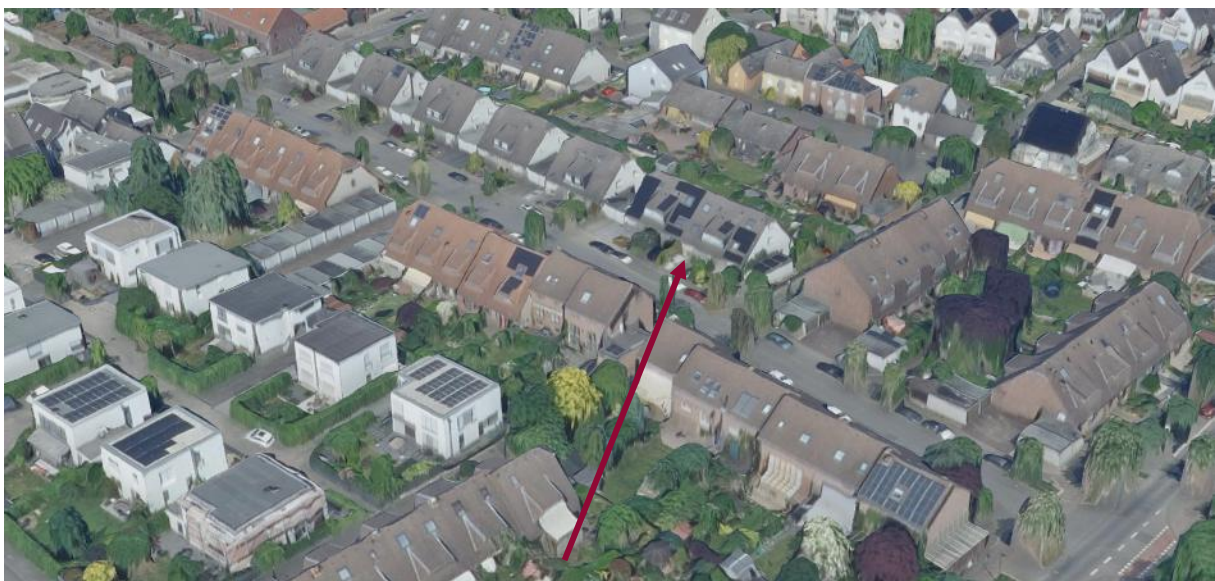
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen sowie Rollläden
- Weiße, marmorierte keramische Boden- bzw. Wandfliesen
- Laminatböden

- 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 ...

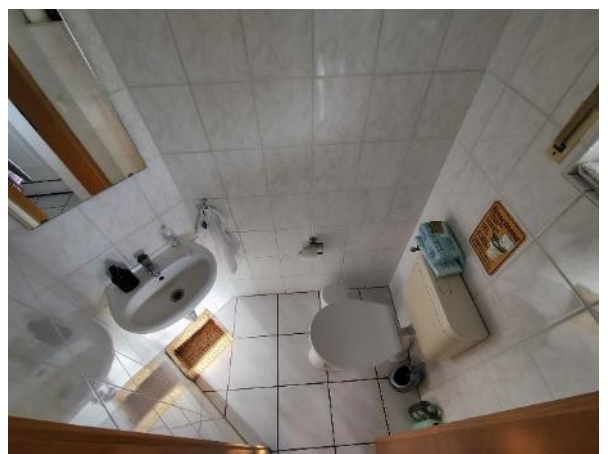
Originalzustand



KI-generiert – so könnte es aussehen ...



Originalzustand



KI-generiert – so könnte es aussehen ...

Originalzustand



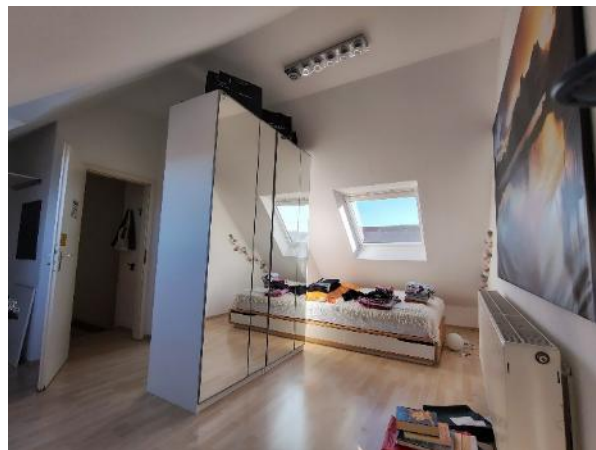
KI-generiert – so könnte es aussehen ...

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)

