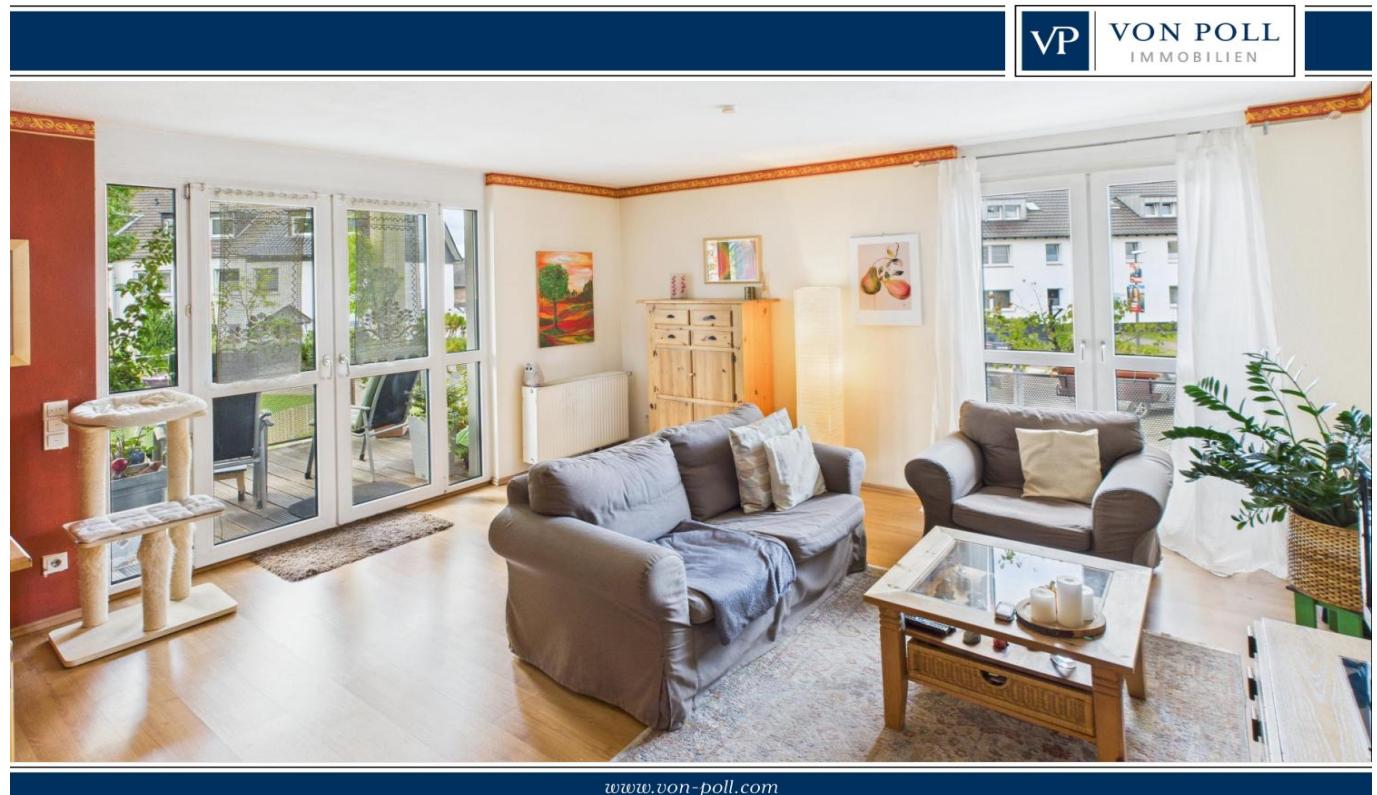


Köln – Zündorf

## Zündorf: 3-room apartment with south-facing balcony and underground parking space near the Groov and the marina

*Property ID: 25390035*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

## At a glance

Property ID	25390035	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Balcony
Year of construction	1998		
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	85.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.06.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



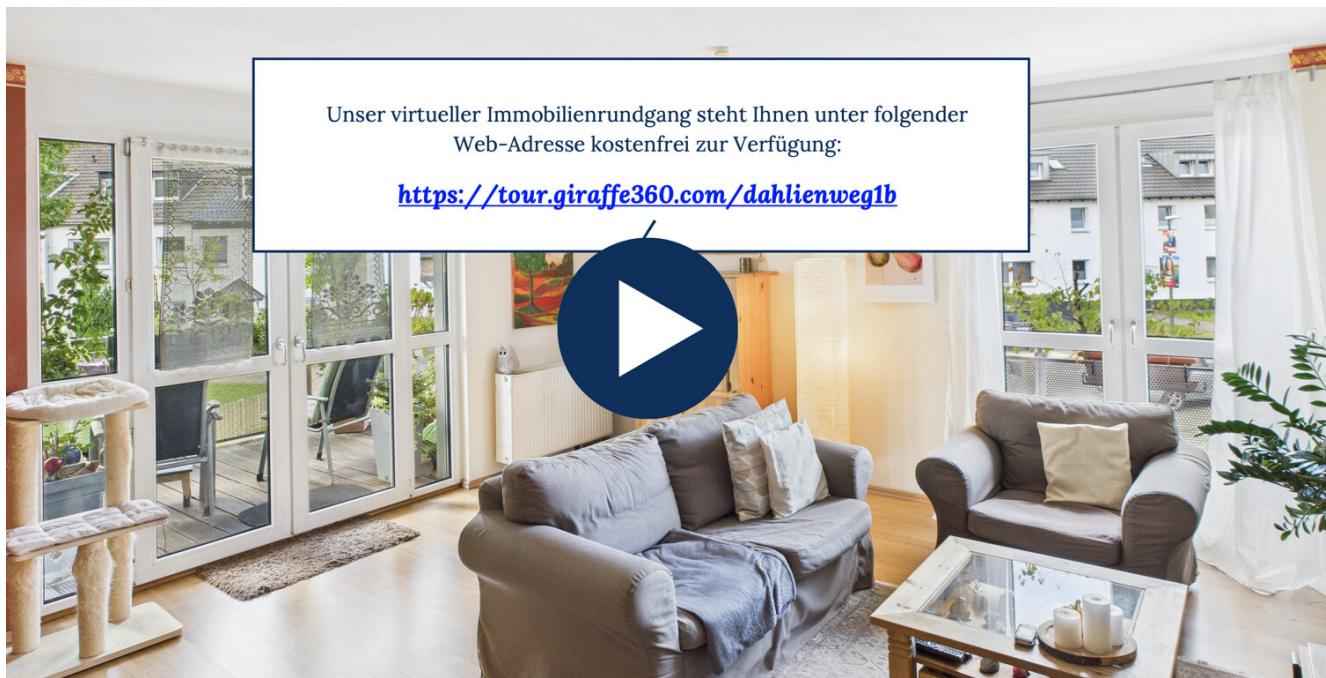
Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



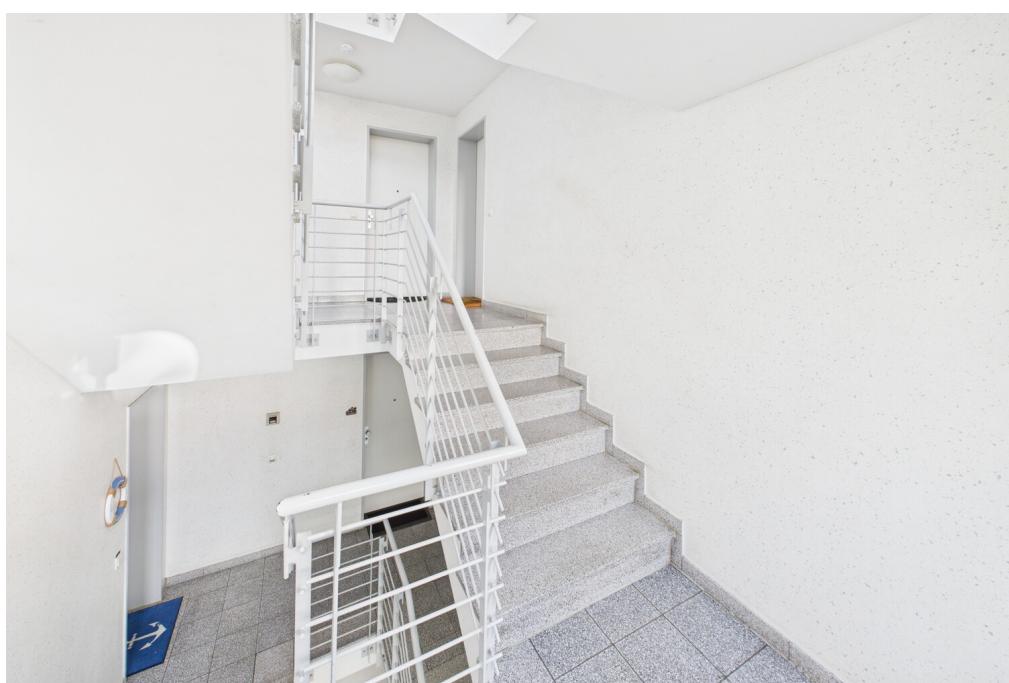
Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

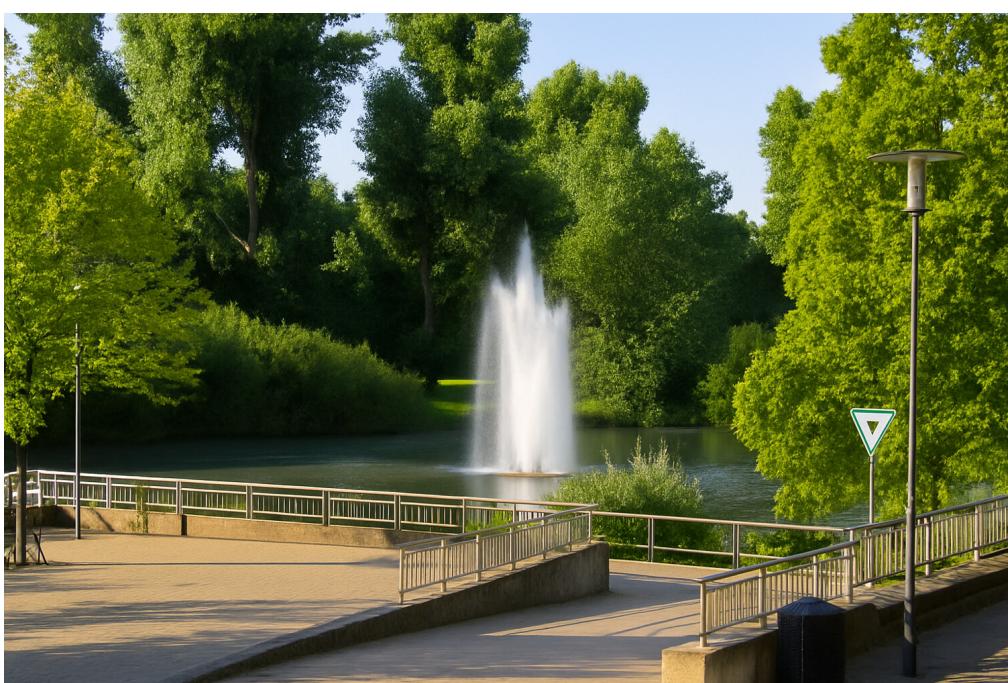
## The property



### Bewertung Ihrer Immobilie

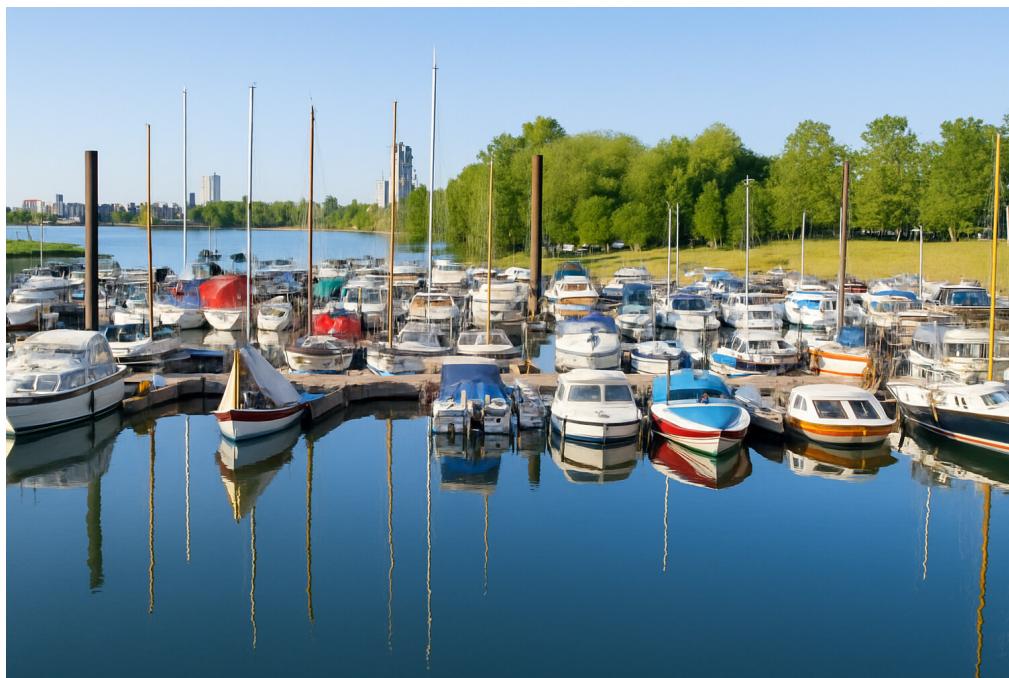
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)  
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein  
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## The property



Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this well-designed 3-room apartment in a solidly built, well-maintained multi-family building dating from 1998. This tenanted property offers a sound investment opportunity and is ideally suited as a capital investment. Located on the first floor, the apartment boasts approximately 80 m<sup>2</sup> of living space, featuring a practical layout, a spacious living and dining area, and two full bathrooms. The living and dining area is flooded with natural light thanks to the double-glazed, floor-to-ceiling windows. All windows are equipped with roller shutters. The balcony door leads to a generously sized, south-facing balcony, perfect for enjoying the sun throughout the day. The apartment also includes a large bedroom and an additional room ideally suited as a children's room or office. The kitchen is a bright and inviting space with a large window and ample room for working. Both bathrooms are accessible from the hallway; one features a bathtub, while the other has a shower. The apartment includes a convenient underground parking space with direct access to the apartment via the stairwell. The garage door can be opened and closed electrically and safely via remote control. In the basement next to the garage, you will also find a bicycle storage area. A shared laundry room with washing machines and dryers is also available, and a communal dryer can be used upon request. The apartment also includes a private storage room in the basement. The monthly service charge of €328.00 already includes maintenance reserves and the use of the building's satellite dish.

**Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

## All about the location

Zündorf, ein idyllischer Stadtteil im Süden Kölns, liegt direkt am Rhein zwischen den Stadtzentren von Köln und Bonn. Die Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbare Straßenbahnhaltestelle (Linie 7), mehreren Buslinien und der Fähre nach Wesseling, die eine direkte Verbindung über den Rhein ermöglicht, sehr gut. Zudem liegt die Autobahn A59 in unmittelbarer Nähe, so dass eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die Infrastruktur in Zündorf ist mit allen Schul-Typen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der Hauptstraße und der Rheinallee befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und gastronomische Angebote, die das Leben der Bewohner bereichern.

Zündorf ist bekannt für seine ländliche und naturnahe Umgebung sowie seinen historischen Ortskern mit Fachwerkhäusern. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet einen herrlichen Blick auf den Fluss und die vorbeifahrenden Schiffe.

Die Wohnbebauung in Zündorf besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Großzügige Gärten und ruhige Straßen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Zündorf ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Zahlreiche Vereine und Initiativen bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Zündorf ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

**Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 85.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)