

## EINFAMILIENHAUS SUCHT NEUGESTALTUNG

Erbbaurecht-Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus in Vorzugslage von 53859 Niederkassel Ranzel



IHR ANSPRECHPARTNER



**CHRISTOPH BERMPOLH**

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**Christoph Bermpohl**  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Post: Goethestraße 1d, 53721 Siegburg  
Büro: Dammstraße 17, 53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
[info@bermpohl-immobilien.de](mailto:info@bermpohl-immobilien.de)  
[www.bermpohl-immobilien.de](http://www.bermpohl-immobilien.de)  
Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO  
erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis  
Aufsichtsbehörde: Rhein-Sieg-Kreis  
Servicebereich Recht & Ordnung  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg  
Umsatzsteuer ID: DE243218857

**90**

**Wohnfläche**

**5**

**Zimmer**

**528**

**Grundstück**

**1955**

**Baujahr**

**105,-**

**Erbpacht p.a.**

Einfamilienhaus mit separater Einzelgarage und Nebengebäude: Von außen ist schon viel passiert! Fenster 1992, Wärmeschutzfassade 2000, Heizung 2004, Dacheindeckung 1997 – und weitere Arbeiten. Von innen wünscht sich das Gebäude Ihre ideenreiche Gestaltung! Ideal für Handwerker und Selberbauer.

Das 528m<sup>2</sup> große Erbbaurecht-Grundstück gehört der Katholischen Kirchengemeinde Lülsdorf. Die Restlaufzeit der Erbbaurechtes beträgt derzeit 28 Jahre (Stand 2025) und ist mit 105,- Euro pro Jahr (nein, kein Tippfehler) gegenwärtig äußerst günstig. Zur optionalen Verlängerung gibt es Varianten.

**Modernisiert:**

Fassade  
Dach  
Heizung  
Fenster  
Anbau  
Kellerboden  
Abwasserrohe (teilw.)

Bäder, Bodenbeläge,  
Tapeten und Türen freuen sich  
auf eine Neugestaltung

Separate Einzelgarage  
Nebengebäude  
Dachausbau  
Vollkeller

**239.000,- €**

**zuzüglich Erbpacht**  
**provisionsfrei für den Käufer**

bedarfsoorientierter Energieausweis, gültig bis 18.11.2035  
Energiekennwert 170,3 kWh/(m<sup>2</sup>Xa) | Effizienzklasse F  
Gasheizung, Anlagentechnik 2004

# ANSICHTEN

NS90

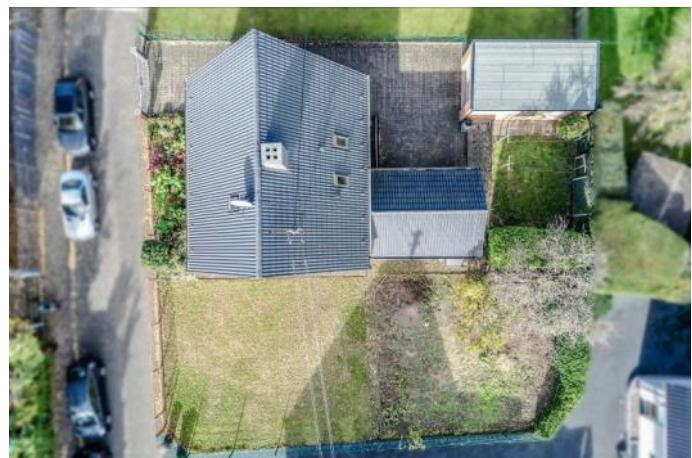
Erbbaurecht Niederkassel



## ANSICHTEN

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



# ANSICHTEN

NS90

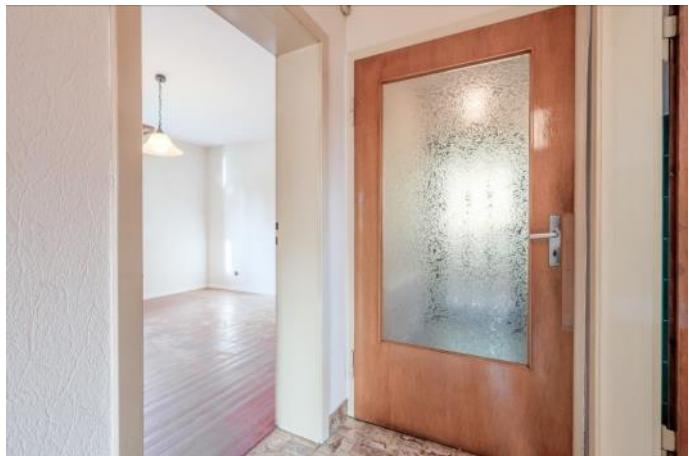
Erbbaurecht Niederkassel



## ERDGESCHOSS

NS90

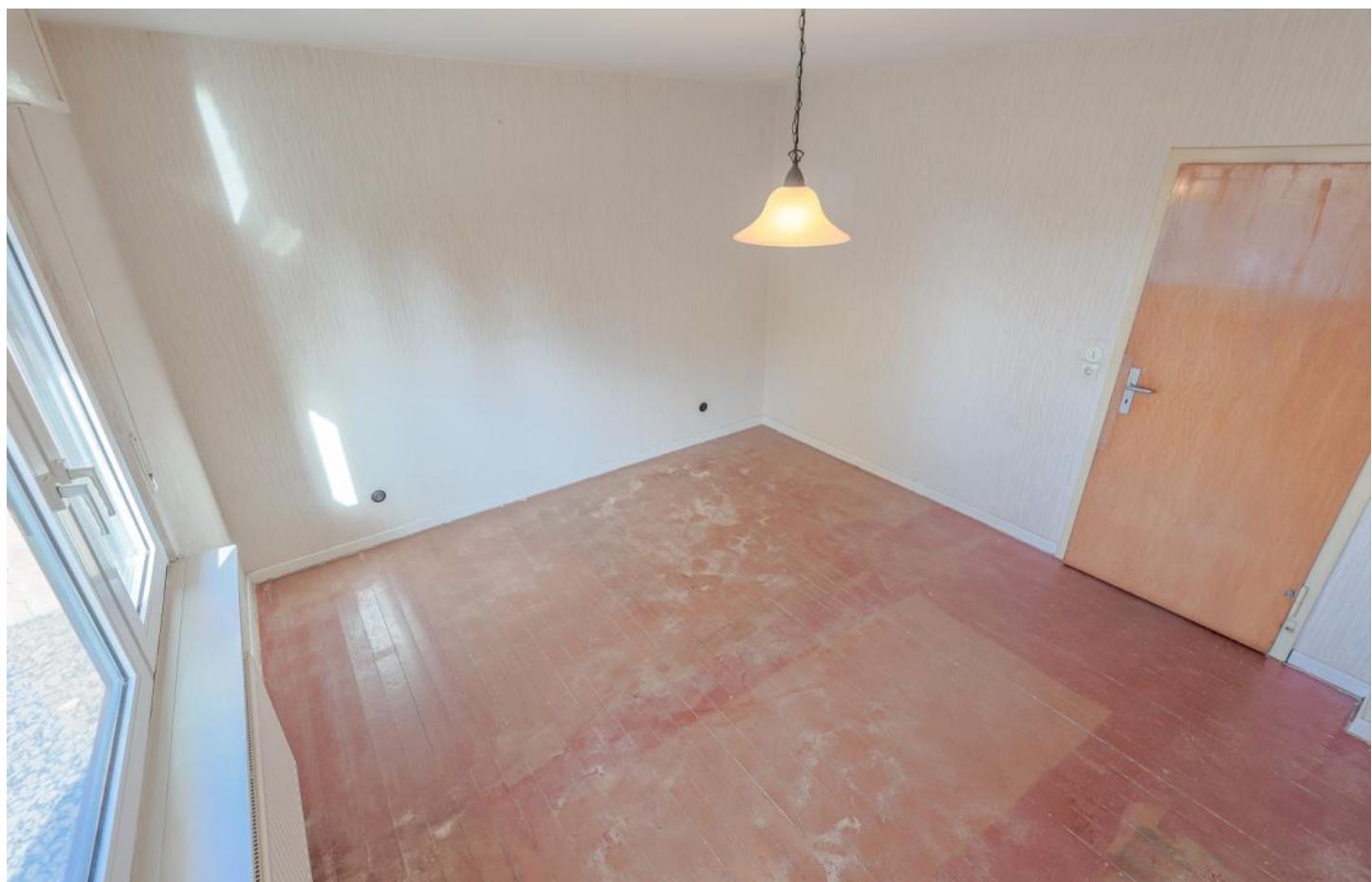
Erbbaurecht Niederkassel



## ERDGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



## ERDGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



## ERDGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



## ERDGESCHOSS

NS90

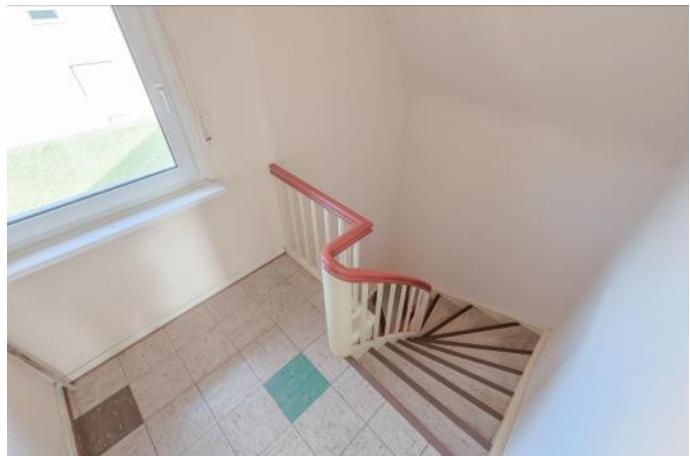
Erbbaurecht Niederkassel



## OBERGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



## OBERGESCHOSS

NS90

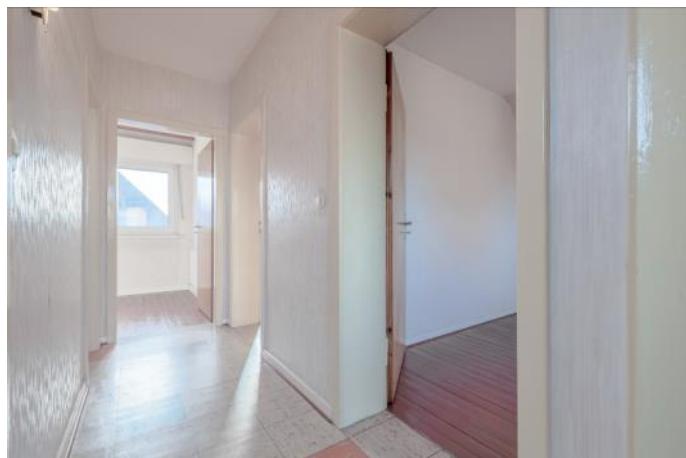
Erbbaurecht Niederkassel



## OBERGESCHOSS

**NS90**

Erbbaurecht Niederkassel



## OBERGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



## OBERGESCHOSS

NS90

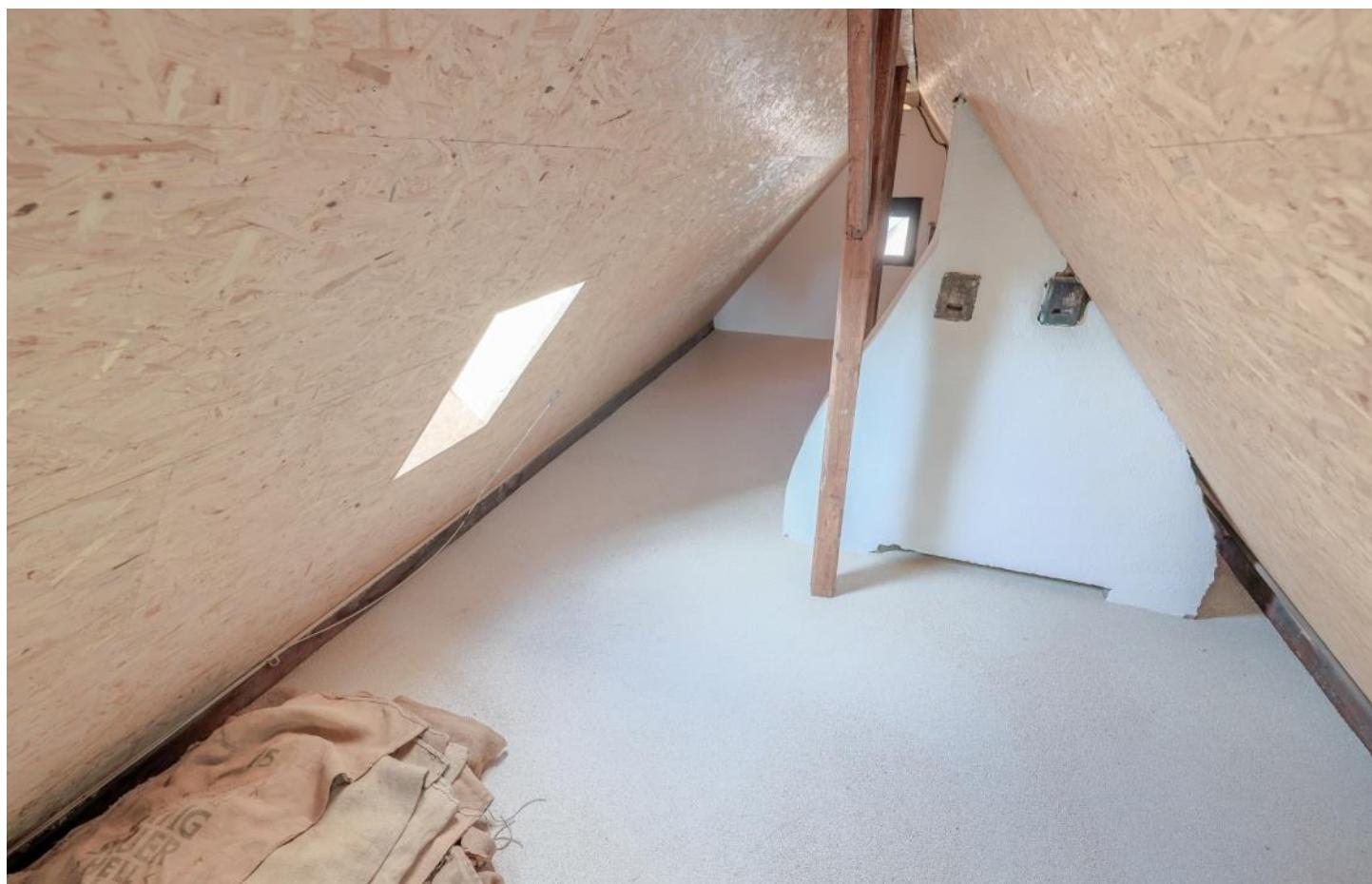
Erbbaurecht Niederkassel



# DACHSPITZE

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



# KELLER

NS90

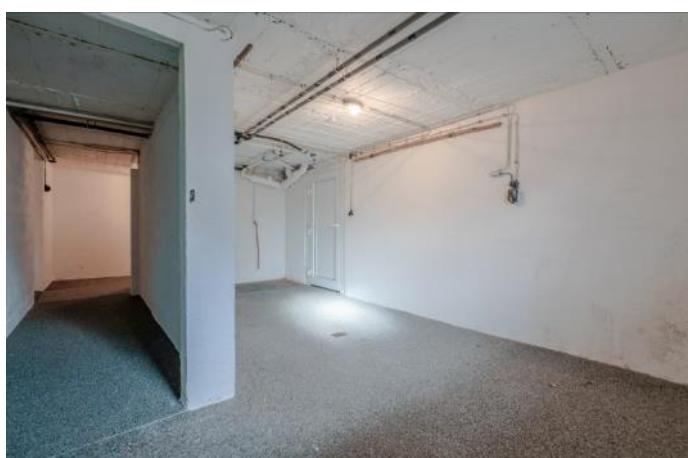
Erbbaurecht Niederkassel



# KELLER

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



# KELLER

NS90

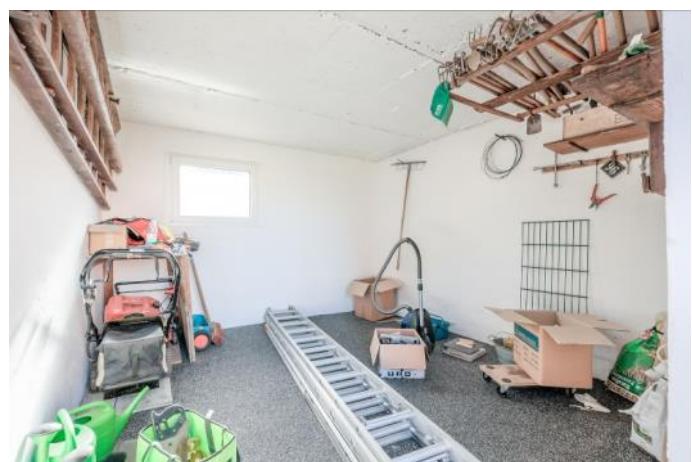
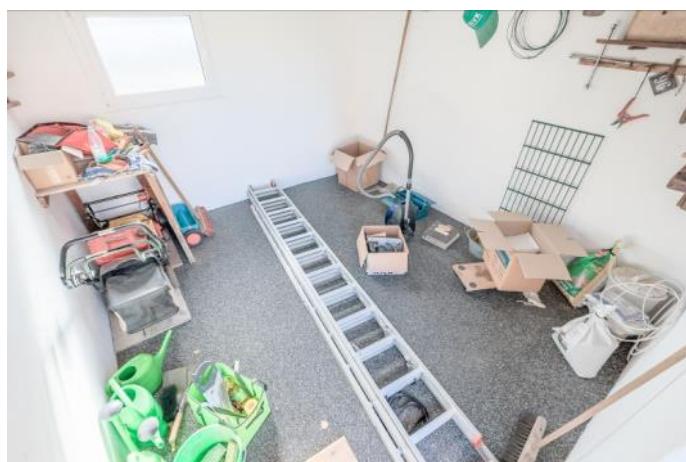
Erbbaurecht Niederkassel



# NEBENGEBAUDE & GARAGE

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



# GRUNDRISSKIZZE ERDGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



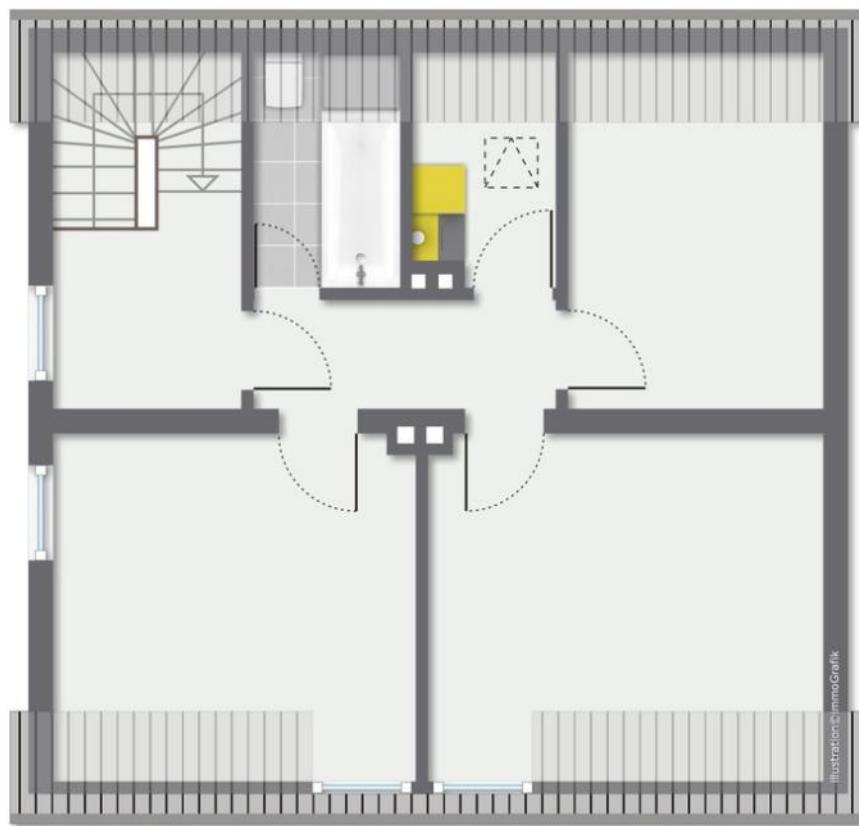
# GRUNDRISSKIZZE OBERGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



Exposéplan, nicht maßstäblich

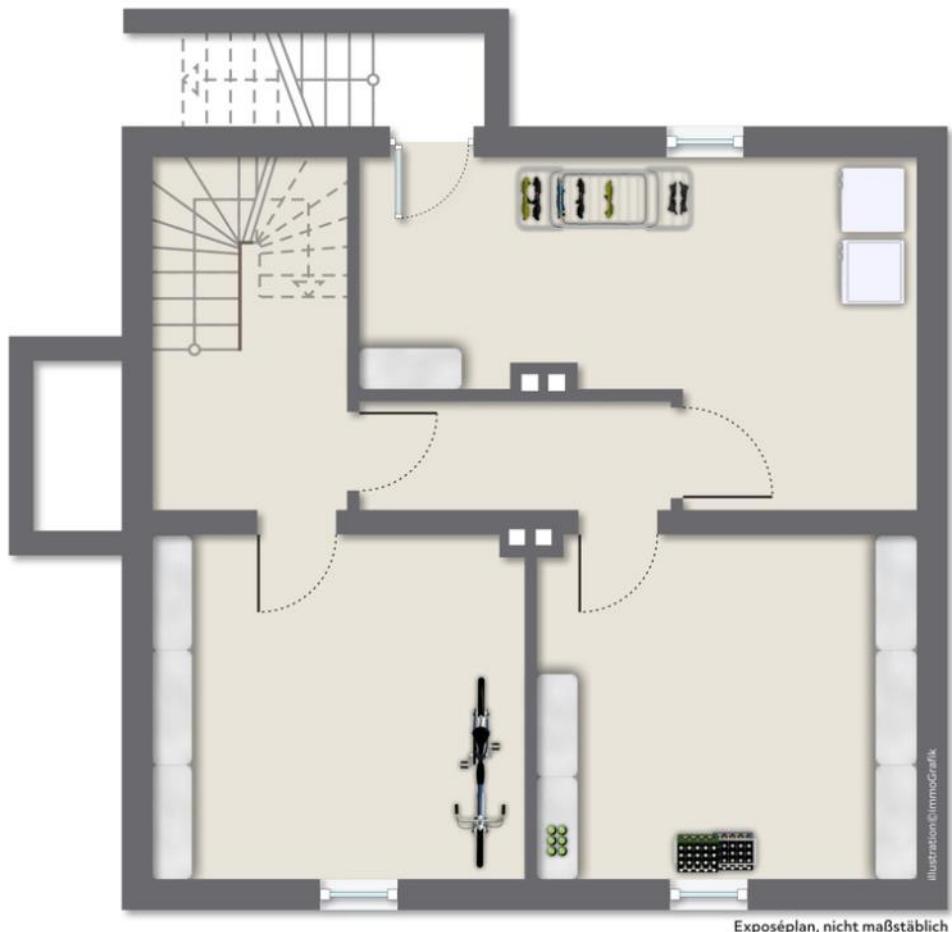


Exposéplan, nicht maßstäblich

# GRUNDRISSKIZZE KELLERGESCHOSS

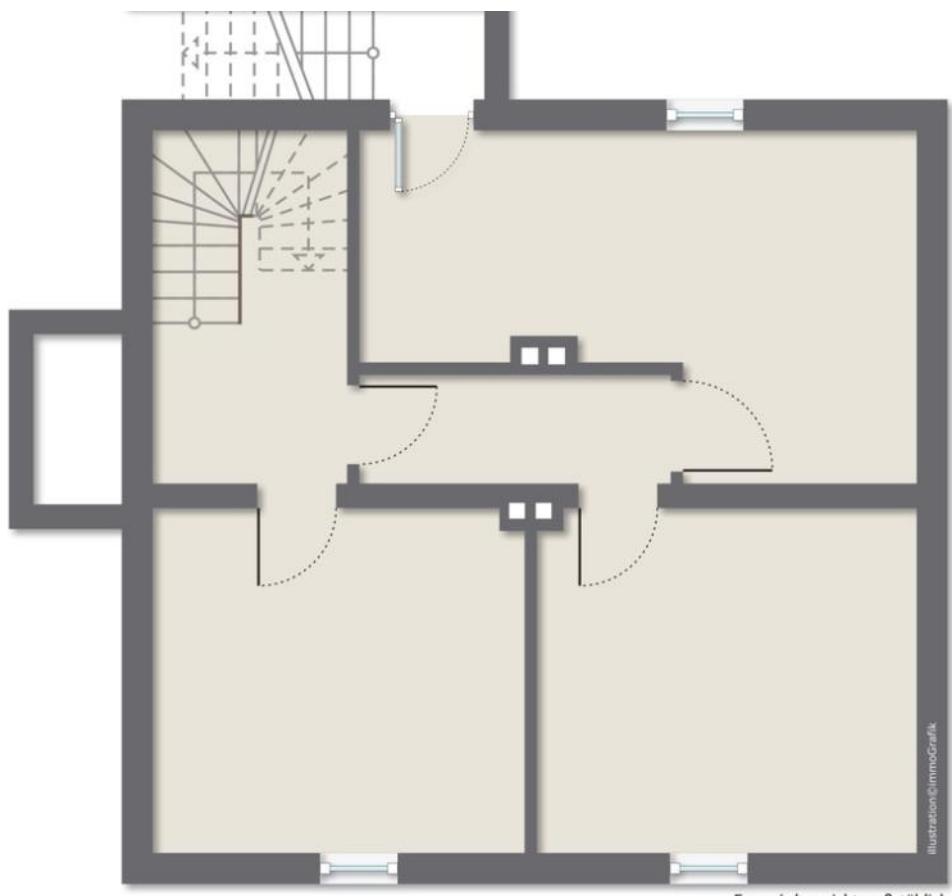
NS90

Erbbaurecht Niederkassel



Illustration©ImmobilienGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



Illustration©ImmobilienGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



## IMMOBILIENANGEBOT

**Erbbaurecht mit freistehendem Einfamilienhaus  
in bevorzugter Lage von Niederkassel Ranzel:**

### Altenberger Straße 96

1955 wurde dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem Erbbaurechtgrundstück in Niederkassel Ranzel errichtet. Auf zwei Wohnetagen stehen 90m<sup>2</sup> Wohnfläche mit geschickter Raumauflistung von 5 Zimmern zuzüglich Wohnküche zur Verfügung. Der Innenausbau wartet auf Ihre ideenreiche Neugestaltung. Von Außen wurde bereits einiges modernisiert und befindet sich nicht mehr im Zustand des ursprünglichen Baujahres.

## MODERNISIERUNG

Glasfaseranschluss im Haus  
2001 Gasanschluss + separater Gasanschluss in der Küche  
2004 Gas-Brennwertheizung mit zentraler Warmwasserversorgung  
2000 Abwasserrohre im Kellergeschoss (teilweise)  
Heizungs- & Warmwasser-Verrohrung in Kunststoff mit galvanischer Trennung  
1992 Fenster & Rollläden  
2000 Hausverklinkerung (6cm Wärmedämmung + 4cm Luft + 10cm Klinker)  
2000 neue Fensterbänke  
1997 Dacheindeckung mit 120mm Wärmedämmung / Velux-Fenster  
Kupfer-Verkleidung Kamin + Neueindeckung Anbau  
2024 Kellerwandsanierung (feuchtigkeitsabweisend) + Steinteppich  
2023 Dachausbau  
(einer von vier Kaminzügen wurde für Versorgungsleitungen verwendet)  
1997 Hofpflastersteine

## MERKMALE

Separate Einzelgarage  
Nebengebäude mit zwei Werkstatträumen  
Vollkeller  
Ausgebaute Dachspitze  
Parkplatzhof  
Eingeblendetes Gartengrundstück  
Innenausbau erforderlich

## ERBBAURECHT

Erbbaurechtgeber: Katholische Kirchengemeinde Lülsdorf  
Restlaufzeit: 28 Jahre (Stand 11.2025)  
Erbbauzins jährlich 105,- Euro (kein Tippfehler)

Verlängerung möglich:

Neue Laufzeit 99 Jahre (+71 Jahre)  
Erbbauzins 4.097,28 Euro jährlich

Neue Laufzeit 75 Jahre (+47 Jahre)  
Erbbauzins 3.664,32 Euro jährlich

Neue Laufzeit 60 Jahre (+32 Jahre)  
Erbbauzins 3.173,28 Euro jährlich

(Angebote gültig bis Ende Februar 2026,  
später Neuberechnung von Erbbaurechtgeber)

Christoph Bermohl  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Dammstraße 17  
53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
info@bermpohl-immobilien.de  
[www.bermpohl-immobilien.de](http://www.bermpohl-immobilien.de)  
[www.fb.com/bermpohl.immobiliien](http://www.fb.com/bermpohl.immobiliien)



# IHR IMMOBILIEN-PROFI

Qualifizierte Immobilien-Dienstleistungen

für Eigentümer und Verkäufer in  
Siegburg und Umgebung



## CHRISTOPH BERMOPHL

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für  
Fachqualifikationen in Immobilienberufen

Fachhochschul-Dozent für Immobilienmarketing  
im Studiengang Immobilienökonomie an der FOM  
Fachhochschule für Ökonomie und Management

Lehrbeauftragter im Studiengang  
Immobilienmanagement für die VWA  
Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie

Zweiter Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
für Immobilienkaufleute der IHK Bonn/Rhein-Sieg

Dozent der Immobilienwirtschaft und Bildungsgang-  
Leiter Fachbereich Immobilienfachlehre für die  
Weiterbildungsgesellschaft der  
IHK Bonn/Rhein-Sieg



## BESICHTIGEN

Gerne! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich mit uns als Makler stattfinden werden. Klingeln auf eigene Faust lohnt nicht – entweder ist das Haus unbewohnt, dann macht Ihnen niemand auf ... oder die Bewohner halten nichts weiter für Sie bereit, außer eine Visitenkarte mit unseren Kontaktdaten. Die haben Sie ja schon! Schreiben Sie einfach an [info@bermpohl-immobilien.de](mailto:info@bermpohl-immobilien.de), dass Sie sich einen persönlichen Ortstermin wünschen – und wir sprechen über ein gemeinsames Treffen.

## BELEIHUNGSUNTERLAGEN

Für ein ausführliches Kennenlernen dieser Immobilie halten wir die vollständigen Beleihungsunterlagen für Sie bereit. Das ist ein komplettes Päckchen an Papierkram, das Sie bei Ihrem Finanzierungsgespräch bei der Bank abgeben müssen ... Bestimmt haben Sie Verständnis dafür, dass wir diese Informationen erst nach einem persönlichen Kennenlernen herausgeben.

## FINANZIERUNG

Bitte erfragen Sie auch unsere aktuellen Finanzierungskonditionen!  
Weitere Informationen erhalten Sie im persönlichen Gespräch oder  
auf unserer Internetseite: [www.bermpohl-immobilien.de/finanzieren/](http://www.bermpohl-immobilien.de/finanzieren/)

## IMMOALERT

Das war nicht das Richtige? Reden wir darüber! Wir stellen gerne eine Alternative vor. Hinterlegen Sie Ihren exakten Suchwunsch auf unserer Webseite: [www.bermpohl-immobilien.de/immoalert/](http://www.bermpohl-immobilien.de/immoalert/)

## IMMOBILIEN-HÖRBUCH

Grundfunk - gebührenfrei: Wichtiges Immobilien-Wissen für Immobilien-Käufer  
„Was passiert beim Notar?“ ... „Wie werde ich Eigentümer einer Immobilie?“ ...  
„Wie wird der Kaufpreis bezahlt?“ ... und viele weitere informative Themen  
kostenlos online anhören mit dem Gratis-Immobilien-Hörbuch als Podcast von  
Christoph Bermohl auf: [www.grundfunk.de](http://www.grundfunk.de)

## EXPOSÉ

War gut? Wir freuen uns auf Ihre Meinung!

Christoph Bermohl  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Dammstraße 17  
53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
[info@bermpohl-immobilien.de](mailto:info@bermpohl-immobilien.de)  
[www.bermpohl-immobilien.de](http://www.bermpohl-immobilien.de)  
[www.fb.com/bermpohl.immobiliens](http://www.fb.com/bermpohl.immobiliens)

