

EINFAMILIENHAUS SUCHT NEUGESTALTUNG

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



IHR ANSPRECHPARTNER



CHRISTOPH BERMPOHL

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
www.bermpohl-immobilien.de

Gewerbeurteil 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 528m² 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**

bedarfsorientierter Energieausweis, gültig bis 18.11.2035
Energiekennwert 170,3 kWh/(m²·a) | Effizienzklasse F
Gasheizung, Anlagentechnik 2004

ANSICHTEN

NS90

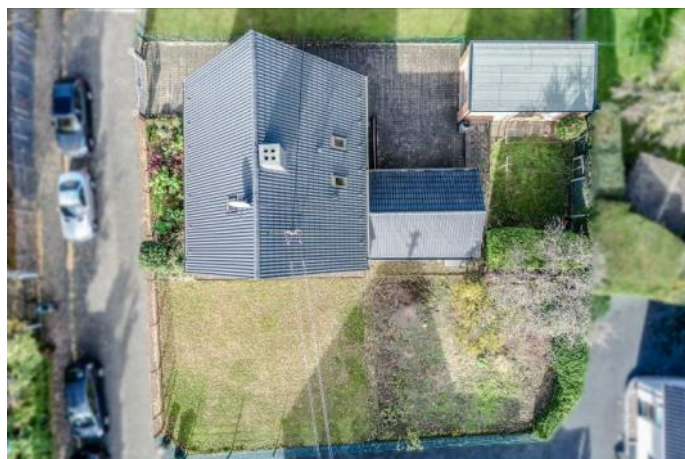
Erbbaurecht Niederkassel



ANSICHTEN

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



ANSICHTEN

NS90

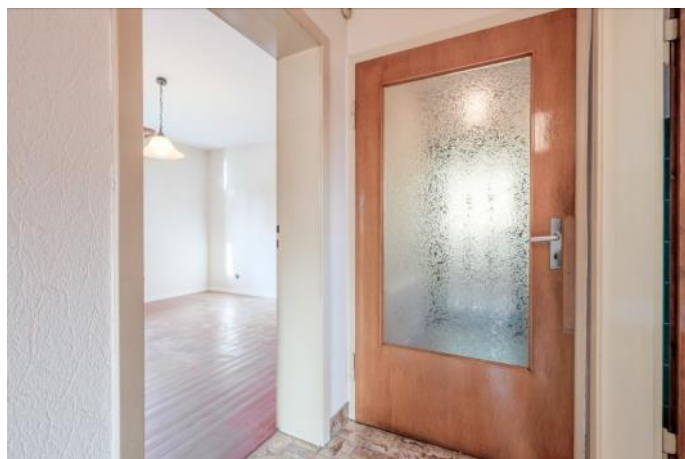
Erbbaurecht Niederkassel



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

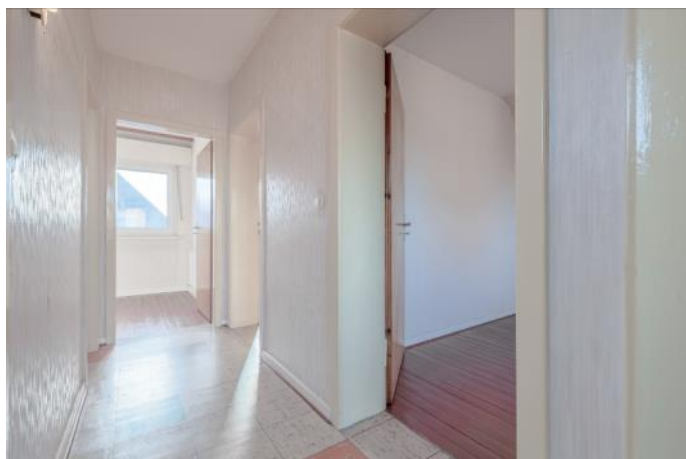
Erbbaurecht Niederkassel



OBERGESCHOSS

NS90

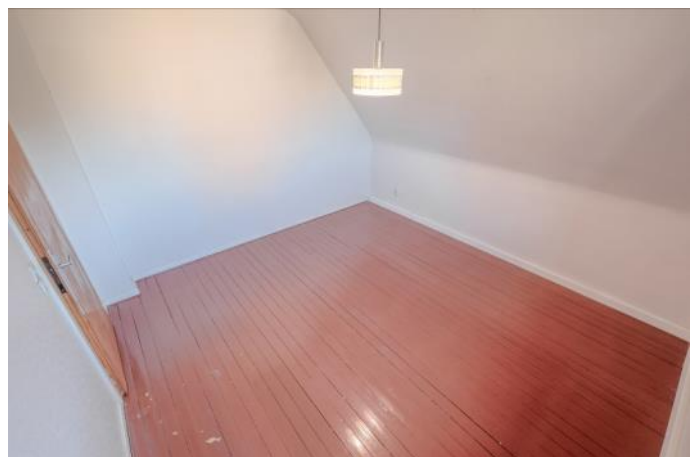
Erbbaurecht Niederkassel



OBERGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



OBERGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



DACHSPITZE

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



KELLER

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



KELLER

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



KELLER

NS90

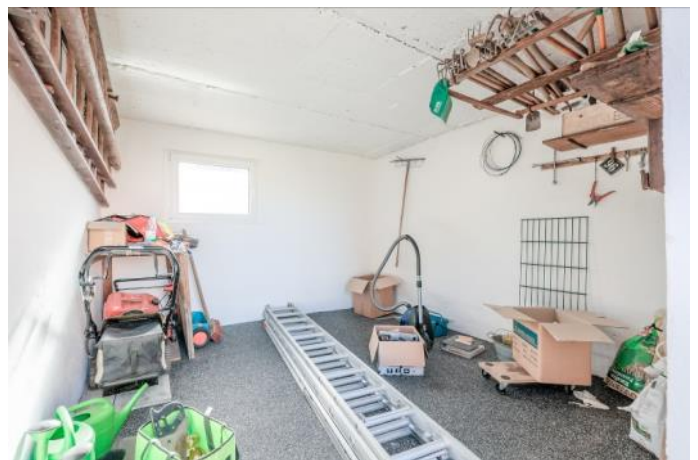
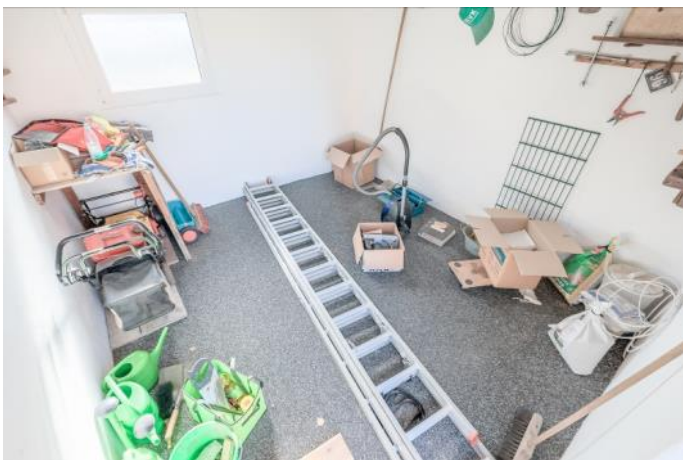
Erbbaurecht Niederkassel



NEBENGEBÄUDE & GARAGE

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



GRUNDRISSKIZZE ERDGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

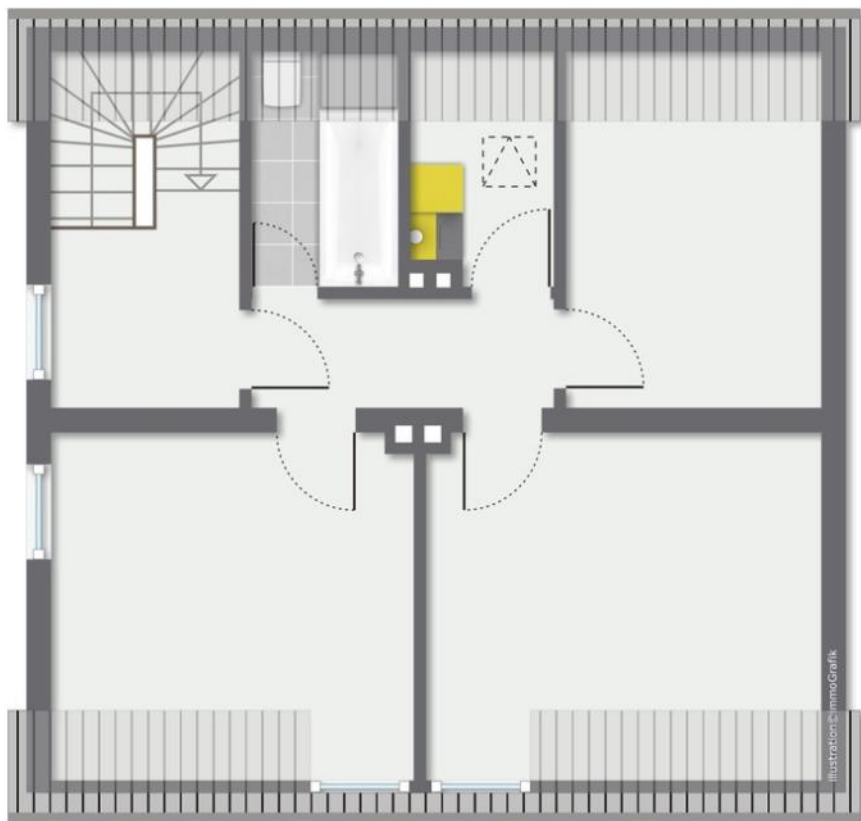
GRUNDRISSKIZZE OBERGESCHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



Exposéplan, nicht maßstäblich

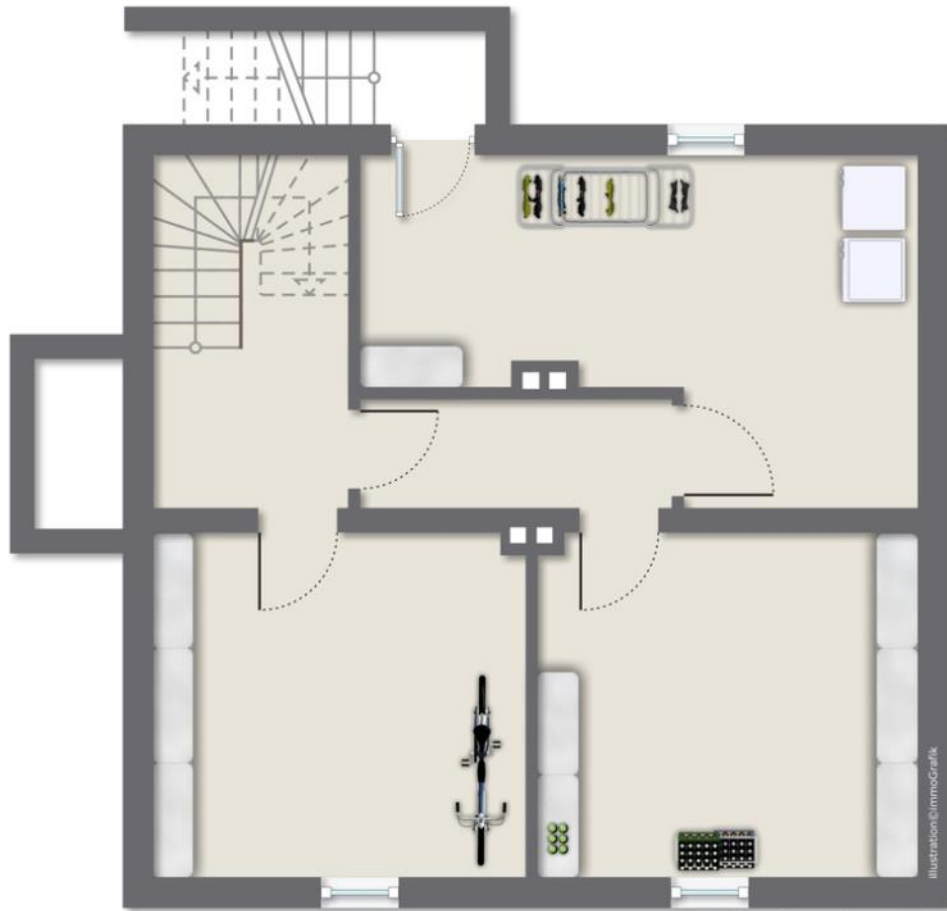


Exposéplan, nicht maßstäblich

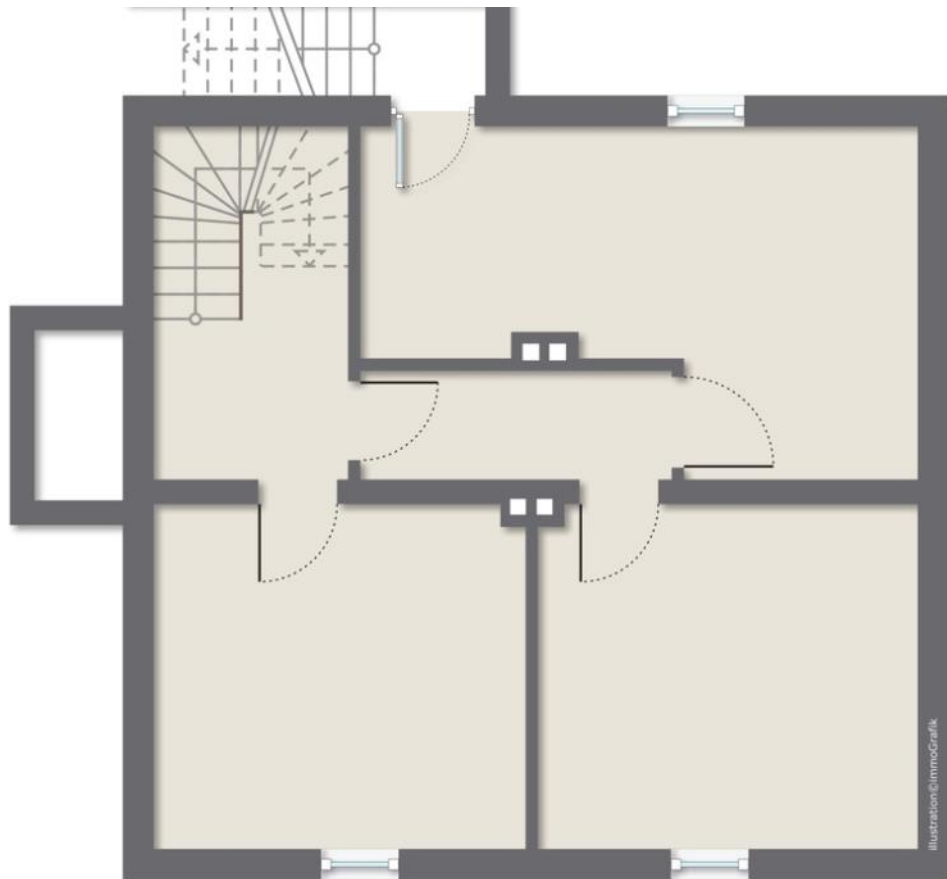
GRUNDRISSKIZZE KELLERGEOSHOSS

NS90

Erbbaurecht Niederkassel



Exposéplan, nicht maßstäblich



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 90m² Wohnfläche mit geschickter Raumaufteilung 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 Werkstattträumen
Vollkeller
Ausgebaute Dachspitze
Parkplatzhof
Eingebnetes 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 Bempohl
Immobilienmakler & Sachverständiger
Dammstraße 17
53721 Siegburg
02241 38 88 18
info@bempohl-immobilien.de
www.bempohl-immobilien.de
www.fb.com/bempohl-immobilien



IHR IMMOBILIEN-PROFI

Qualifizierte Immobilien-Dienstleistungen
für Eigentümer und Verkäufer in
Siegburg und Umgebung



CHRISTOPH BERPPOHL

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

Christoph BERPPOHL
Immobilienmakler & Sachverständiger
Dammstraße 17
53721 Siegburg
02241 38 88 18
info@bermpohl-immobilien.de
www.bermpohl-immobilien.de
www.fb.com/bermpohl.immobilien



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 mach 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, 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 Finanzierungsbedingungen!
Weitere Informationen erhalten Sie im persönlichen Gespräch oder auf unserer Internetseite: 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/

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 BERPPOHL auf: www.grundfunk.de

EXPOSÉ

War gut? Wir freuen uns auf Ihre Meinung!