



Dipl.-Ing. Herbert Barth  
Sachverständigenbüro

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

**42 K 137/23**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Fasanenstraße 32**

**53859 Niederkassel-Ranzel**



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

- 1 . 1 Objekt : Fasanenstraße 32  
53859 Niederkassel-Ranzel
- 1 . 2 Flurstück : 1143 ; Größe: 353 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn bzw. östlich von Wesseling auf der linksrheinischen Seite mit den überregional bekannten Raffinerieanlagen. Das Objekt selbst befindet sich im Stadtteil Ranzel, der nördlich des Stadtzentrums und östlich von Lülsdorf liegt. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als mittelmäßig einzustufen, da trotz der Nähe zu den Oberzentren gut gelegene Fernstraßen- bzw. Bahnanschlüsse nicht vorhanden sind. Die Immobilie befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus als DHH
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1989 (lt. Bauakte)
- 1 . 7 Modernisierung : ab Erwerb 2010: Fenster ca. 2010; Heizzentrale ca. 2020; Terrassenüberdachung 2023; DG-Ausbau/Mod. ca. 2016; WC ca. 2014/2015; Fliesen im EG ca. 2019; Terrassenelement ca. 2017; Fliesen im HWR in 2022; Terrasse ca. 2013
- 1 . 8 Wohnfläche : 115 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum  
EG: Flur, Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse  
OG: Flur, 3 Zimmer, Bad  
DG: Studio (keine Wohnfläche)
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; geringer Instandsetzungszustand; genehmigungsrechtliche Vorbehalte (DG)
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 Fertiggarage mit Stahlschwinger
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **390.000 €** (gem. ZVG)