



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
Internet www.sv-buero-barth.de

2 K 107/23

EXPOSE

zum Objekt

Brölerhütte 4 + 4a

51545 Waldbröl-Brölerhütte



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

- 1 . 1 Objekt : Brölerhütte 4**
51545 Waldbröl-Brölerhütte
- 1 . 1.1 Flurstück : 72 ; Größe: 2.000 m²
(hiervon fiktiv eine Teilfläche von 1.000 m²)
- 1 . 1.2 Lage : Waldbröl ist eine Kleinstadt im Süden des Oberbergischen Kreises an den Ausläufern des Höhenrückens "Nutscheid". Der Südkreis des Oberbergischen grenzt an das benachbarte Bundesland Rheinland-Pfalz an und ist aus infrastruktureller Sicht (Entfernung Bahnhöfe, BAB) als benachteiligt einzustufen. Die Fahrzeit zum Oberzentrum Köln beträgt rd. 1 Stunde. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Brölerhütte, ca. 4 km nördlich des Stadtzentrums. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffntl. Einrichtungen sind in Brölerhütte nicht vorhanden. Der Ortsteil liegt im Homburger Bröltal von Waldbröl in Rtg. Nümbrecht an der L 339.
- 1 . 1.3 Gebäudeart : Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
- 1 . 1.4 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
- 1 . 1.5 Baujahr : 1954/1966/1969
- 1 . 1.6 Modernisierung : Fenster ca. 2012; Heizzentrale ca. 1997; Bad-EG ca. 2012; umfangreiche Modernisierung ca. 1999; Vinylboden im DG ca. 2022
- 1 . 1.7 Wohnfläche : EG: 137 m² DG: 112 m²
- 1 . 1.8 Heizung : Ölzentralheizung (1994) mit 4 Kunststoffkellertanks à 2.000 l
- 1 . 1.9 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1.1.10 Raumaufteilung : KG: Flur, 3 Kellerräume, HZR, Tankraum, 2 Garagen
EG: Flur, Wirtschaftsküche, Wohn- und Esszimmer mit Küche, Bad, WC, 3 Zimmer, Balkon, Dachterrasse
DG: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Balkon und Empore, 3 Schlafzimmer
- 1.1.11 baulicher Zustand / Mängel : guter und gepflegter Gesamtzustand
- 1.1.12 Nebengebäude / Garage(n) : Garagen im KG mit elektr. Sektionaltoren

- 2 . 1 Objekt** : **Brölerhütte 4 a**
- 2 . 1.1 Flurstück : 72 ; Größe: 2.000 m²
(hiervon fiktiv eine Teilfläche von 1.000 m²)
- 2 . 1.2 Lage : siehe vor
- 2 . 1.3 Gebäudeart : Büro- und Wohngebäude mit Garagen, freistehend
- 2 . 1.4 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; ausgebautes Dachgeschoss; nicht unterkellert
- 2 . 1.5 Baujahr : ~ 1982/1992/1997/2001
- 2 . 1.6 Modernisierung : 2001; lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Heizzentrale 2019
- 2 . 1.7 Wohn-/Nutzflächen : EG - Büro: 61 m² EG - Lager: 120 m²
Whg. - DG: 181 m²
- 2 . 1.8 Heizung : Gaszentralheizung überw. als Fußbodenheizung; tlw. konventionell im DG zzgl. elektr. Fußbodenheizung im Bad
- 2 . 1.9 Ausstattung : normale Ausstattung
- 2.1.10 Raumaufteilung : EG: Diele, Büro mit 2 Zimmern und Vorraum, WC, Doppelgarage, Heizungsraum, Tankraum, 2 Kellerräume, Carport
DG 1: Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen, Duschbad, Balkon
DG 2: Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer, Balkon
- 2.1.11 baulicher Zustand / Mängel : guter und gepflegter Gesamtzustand
- 2.1.12 Nebengebäude / Garage(n) : massive Doppelgarage mit elektr. Sektionaltoren im Objekt zzgl. massiver Doppelcarport (im Gebäude) offene Stellplätze auf dem Grundstück
- 3 . **Verkehrswert** : **720.000 €** (gem. ZVG)
(Flstck.-Nr. 72)

4 . 1 Flurstück-Nr. 73

4 . 1.1 Flurstück : 73 ; Größe: 700 m²

4 . 1.2 Lage : siehe vor

4 . 1.3 Nutzung : unbebautes Grundstück; als Rasenfläche mit Teich i.V.m. Flstck-Nr. 72 genutzt

4 . 1.4 Zustand : gepflegt

4 . 1.5 **Verkehrswert** : **40.000 €** (gem. ZVG)

4 . 1.6 Sonstiges : Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten mit dem bebauten Grundstück-Nr. 72 sollte keine getrennte Vermarktung erfolgen. Eine separate bauliche Nutzung ist aufgrund der derzeitigen Erschließungssituation (Kanal) nicht gegeben.