



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)

**2 K 111/23**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Kapellenweg 17**

**51545 Waldbröl - Brenzingen**



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

- 1 . 1 Objekt : Kapellenweg 17  
51545 Waldbröl
- 1 . 2 Flurstück : 79 ; Größe: 591 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 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.  
Die Immobilie selbst befindet sich in mittlerer Wohnlage südwestlich des Stadtzentrums von Waldbröl im Ortsteil Brenzingen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Dreifamilienwohnhaus, freistehend; vmtl. teilausgebautes Kellergeschoss
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1968
- 1 . 7 Modernisierung : 2 Fenster ca. 1994 (KG); Bäder vor ca. 25 Jahren lt. Angaben
- 1 . 8 Wohnfläche (3 WE) : ~ 179 m<sup>2</sup>; ausgeb. Fläche Kellergeschoss ~ 45 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Elektrofußbodenheizung lt. Angabe u. Bauakte
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : DG: Flur, Bad, Küche, Abstellraum, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Balkon  
OG: Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Balkon  
EG: Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Terrasse  
KG: Flur, 3 Kellerräume  
Teilausbau: vmtl. Wohnzimmer, Wohnküche, Bad, Schlafzimmer

- 1 . 12 baulicher Zustand / : vmtl. Instandhaltungs- und Modernisierungsstau;  
Mängel bauartbedingte Wärmebrücken; veraltete Fenster;  
Balkonplatten instandsetzungsbedürftig
- 1 . 13 Nebengebäude / : 3 massive Garagen mit Stahlschwingtoren und Flachdach  
Garage
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **203.000 €** (gem. ZVG nach Außenbesichtigung)