



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 119/23

EXPOSE

zum Objekt

Vor der Buchharth

51570 Windeck-Rosbach



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

- 1 . 1 Objekt : Vor der Buchharth
51570 Windeck-Rosbach
- 1 . 2 Flurstück : 790 ; Größe: 2.325 m²
- 1 . 3 Lage : Windeck ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Osten des Rhein-Sieg-Kreises. Die ländlich strukturierte Kommune liegt an den Ausläufern des Westerwaldes und grenzt im Osten an das Bundesland Rheinland-Pfalz an; nördlich grenzt der Oberbergische Kreis an. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Kommunen als leicht benachteiligt einzustufen. Zusätzlich wirkt sich die allgemein rückläufige Bevölkerungsentwicklung in derartig ländlich geprägten Regionen und den damit verbundenen, relativ geringen Bauaktivitäten für den Immobilienmarkt negativ aus. Die Kaufkraftkennziffer ist relativ schwach.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Rosbach, dem Hauptort der Gemeinde mit Rathaus, öfftl. Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Der Ort liegt an der B 256 und verfügt über einen Bahnhof (S 12, S 19) an der Strecke Köln/Siegen. Das zu beurteilende Grundstück liegt im Nordosten des Zentralortes am beginnenden Außenbereich in Rtg. Bachmühle bzw. dem naturgeschützten Rosbachtal an der Silberhardtstraße (BK 5111-155 bzw. 0035).
- 1 . 4 Nutzung : unbebautes Grundstück; Art Gartenland
- 1 . 5 Oberfläche : abgeöschert mit zentraler, ebener Teilfläche
- 1 . 6 Zuschnitt : regelmäßig
- 1 . 7 Qualität : Rohbauland
- 1 . 8 **Verkehrswert** : **65.000 €** (gem. ZVG)