



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 121/23**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Am Moosstein 3**

**51570 Windeck-Dattenfeld**



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

- 1 . 1 Objekt : Am Moosstein 3  
51570 Windeck-Dattenfeld
- 1 . 2 Flurstück : 129 ; Größe: 594 m<sup>2</sup>
- 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 in zentraler Lage des Ortsteils Dattenfeld. Dieser liegt im Siegtal an der L 333 zwischen Schladern und Wilberhofen, in denen sich die Bahnhöfe der Linie Köln/Siegen befinden. Der größte Ortsteil neben Rosbach (Gemeindeverwaltung) liegt südlich von Altwindeck und dem dann anschließenden Waldgebiet "Nutscheid". Leicht negativ wirkt sich die Entfernung zu den Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen aus.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1978
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1996; Wohnzimmer-Fenster ~ 2016; Oberböden/Innentüren-EG ~ 2018/2019, Terrassenelement ~ 2020; Bäder vmtl. 2012; Haustür 2020; Badfenster-EG 2022
- 1 . 8 Wohnfläche : 123 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung (Zentrale aus 1991) mit 3 Kunststoffkellertanks à 2.000 l im Kellerraum der Garage
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, WC, 1 Kellerraum, HZR, HWR; Kinderspielzimmer (beheizt und ausgebaut; keine Wohnfläche lt. Bauakte)  
EG: Hausflur, Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse  
DG: Flur, 3 Zimmer, Bad, Balkon  
SpB: Speicherraum

- 1 . 12 baulicher Zustand / : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Mängel Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Garage mit Stahlschwinger und Stahlbetonflachdach; unterkellert (Öllagerraum); 2 offene Stellplätze (gepflastert)
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **285.000 €** (gem. ZVG)