



Sachverständigenbüro  
**Daniel Arfeller**  
Gutachter für  
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,  
57629 Müschenbach

## Amtsgericht Königswinter 008 K 001/22

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus, Stallungen, Wald
Lage:	Uckerather Straße 84, 53639 Oberpleis - Königswinter
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 9 Flurstücke: 167,168,169
Grundstücksgroße:	4.704 m <sup>2</sup> + 5.720 m <sup>2</sup> + 3.470 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1960-1970, Umbau und Anbau 1991
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	3 Carportplätze + weitere Stellplatzmöglichkeit vorhanden
Wohnfläche:	ca. 349 m <sup>2</sup> Wohnfläche insg. inkl. Balkonanteil
Aufteilung:	KG: 6 Kellerräume, Öllager, Heizung, Waschküche, Hobby; EG: Altbau: Windfang, WC, Diele, Treppe, Küche, Zimmer, Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer; Anbau: 4 Zimmer, Dusch- Bad, Abstellraum, Diele, Treppe (gemäß Plänen); OG: Altbau: WC, Treppe, 4 Zimmer, Flur, Balkon; Anbau: 2 Zimmer, Bad, Küche, Vorrat, Essen, Flur, Treppe
Sachwert:	799.000,00 € + 12.000,00 € + 28.600,00 €
Ertragswert:	804.000,00 € + 12.000,00 € + 28.600,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>800.000,00 € + 12.000,00 € + 28.600,00 €</b>
Wertermittlungstichtag:	08.12.2022
Baubeschreibung / Zustand:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Ortsrandlage von Königswinter - Oberpleis, Ortsteil Frohnhardt. Das Grundstück liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Das zweigeschossige, unterkellerte Gebäude wurde ca. 1960-70 in massiver Bauweise errichtet und ca. 1991 umgebaut und erweitert. Gemäß Plänen verfügt das Gebäude über eine Ölzentralheizung. Bei einem Ausbau der Straße würde das Grundstück noch für Erschließungs- und Ausbaubeiträge herangezogen. Eine Allgemeinbeurteilung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Äußerlich ist der bauliche Zustand zufriedenstellend. Über Modernisierungen seit Umbaujahr 1991 ist nichts bekannt. Es wird von keinen wesentlichen Modernisierungen ausgegangen. Insgesamt wird eine Ausstattung in überwiegend mittlerem Standard angehalten. Es wird ein allgemeiner Modernisierungs-, Renovierungs- u. Sanierungsbedarf unterstellt. Tlw. sind die Grundstücke bewaldet und werden zur Pferdehaltung genutzt (Stall, Freilauffläche vorhanden). Für die Stallungen und Pferdeanlagen besteht eine Genehmigung auf Widerruf mit Rückbauverpflichtung.</p>

Straßenansicht



Seitenansicht Wohnhaus



Lageplan

Quelle: Geobasisdaten ©Liegenschaftskataster der Katasterbehörden NRW, Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW, Bonn



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.