



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

008 K 017/21

EXPOSE

zum Objekt

Pfarrer-Wichert-Straße 26a

53639 Königswinter-Uthweiler



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

- 1 . 1 Objekt : Pfarrer-Wichert-Straße 26a
53639 Königswinter
- 1 . 2 Flurstück : 553 ; Größe: 681 m²
- 1 . 3 Lage : Königswinter ist eine Stadt am Rhein gegenüber dem Stadtbezirk Bonn-Bad Godesberg. Die Stadt liegt zu Füßen des Siebengebirges mit dem Petersberg, der als Standort des Bundesgästehauses vielfach Stätte von Konferenzen mit nationaler und internationaler Ausstrahlung wurde. Königswinter nimmt gemäß Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums ein.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich nordöstlich von Königswinter im Ortsteil Uthweiler. Uthweiler liegt inmitten des Pleiser Hügellands östlich des Siebengebirges, zu beiden Seiten des Pleisbachs. Aus infrastruktureller Sicht ist dieser Ortsteil als mittelmäßig einzustufen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert (für die Terrassenunterkellerung liegt kein baurechtlicher Nachweis vor)
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1971
- 1 . 7 Modernisierung : Nach Erwerb 2006: Fenster im EG; Oberböden EG; Bad-EG/KG; allg. Renovierungsarbeiten; Innentüren-EG; Hauseingangstüren
- 1 . 8 Wohnfläche : 119 m²; ausgeb. Nutzfläche im KG ca. 60 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit 3 Stahlkellertanks à 1.000 l zzgl. 1 Feststoffofen im Wohnzimmer
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : DG: Speicherraum (konnte nicht von Innen besichtigt werden)
EG: Flur, Diele, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, WC, Bad, Terrasse
KG: Flur, 3 Kellerräume, HZR, Tankraum
KG-"Einlieger": Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer ("Hauskino"), Schlafzimmer, Terrasse; (für eine sep. Einliegerwohnung im KG liegt kein baurechtlicher Nachweis vor)

1 . 12 baulicher Zustand / : allg. Instandhaltungs- und Modernisierungsschau im KG;
Mängel : tlw. bauartbedingte Wärmebrücken; Genehmigungs-
vorbehalte

1 . 13 Nebengebäude / : 1 massive Doppelgarage mit Stahlschwinger und
Garage

1 . 14 **Verkehrswert** : **513.000 €** (gem. ZVG)

2 . Flurstück-Nr. 550; GB-Blatt 47

2 . 2 Flurstück : 550 ; Größe: 569 m²

2 . 3 Anteil : 2/12

2 . 4 Lage : siehe vor

2 . 5 Nutzung : Privatweg/Straßenland; unbebautes Grundstück

2 . 6 Zustand : normal; gepflastert

2 . 7 **Verkehrswert** : **9.500 €** (gem. ZVG)

2 . 8 Sonstiges : Aufgrund der dinglichen Sicherung der herrschenden,
bebauten Anliegergrundstücke an diesen Privatweg sollte
keine getrennte Veräußerung erfolgen.