



Sachverständigenbüro  
**Daniel Arfeller**  
Gutachter für  
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,  
57629 Müschenbach

## Amtsgericht Königswinter 008 K 010/23

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Lage:	Bismarckstraße 37a, 53604 Bad Honnef
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 12 Flurstück: 3948
Grundstücksgröße:	987 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1978
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt, tlw. vermietet
Garagen/Stellplätze:	1 Garagenstellplatz, mehrere Stellplätze
Wohnfläche:	ca. 285 m <sup>2</sup> Wohnfläche insg.
Aufteilung:	KG: Kellerräume, Flur, Heizung, Waschküche; EG: Wohnung mit 5 Zimmern, Bad, Küche, Diele, 2 Terras.; DG: Wohnung mit 4 Zimmern, Bad, Küche, Diele, Abstell- raum; gesondertes Zimmer mit Du-Bad und Küche
Sachwert:	728.000,00 €
Ertragswert:	707.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>722.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag:	07.11.2023
Baubeschreibung / Zustand:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück in Stadtkernlage von Bad Honnef. Das eineinhalbgeschossige, unterkellerte Zweifamilienwohnhaus wurde ca. 1870 in massiver Bauweise errichtet und steht unter Denkmalschutz (Einzelkulturdenkmal). Das Gebäude wird über Wohnungsthermen beheizt. Bei dem Objekt handelt es sich um einen repräsentativen Stilaltbau. Der bauliche Zustand ist jedoch nicht befriedigend. Modernisierungen wurden nur in notwendigem Maße überwiegend bereits vor geraumer Zeit vorgenommen. Die Ausstattung hat einen überwiegend einfachen bis mittleren Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (insb. Stuckarbeiten, Fenster, Heizung, Sanitärausstattung)

Rück-/Seitenansicht



Zugangsseite



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.