



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

42 K 1/25

EXPOSE

zum Objekt

Kreuzstraße 3

53757 Sankt Augustin-Buisdorf



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

- 1 . 1 Objekt : Kreuzstraße 3
53757 Sankt Augustin-Buisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 501 ; Größe: 54 m²
503 ; Größe: 393 m²
447 m²
- 1 . 3 Lage : Sankt Augustin ist eine Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft.
Das Objekt selbst befindet sich im Stadtteil Buisdorf nordöstlich des Zentrums unweit der Nachbarkommunen Siegburg und Hennef. Es liegt in einem gestandenen Wohngebiet innerhalb der "alten" Ortslage, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Die relativ enge Nachbarschaftsbebauung in der historischen Ortslage mit einem geringen Angebot von Stellplätzen wirkt sich leicht negativ aus. Positiv die Nähe zur Kreisstadt und dem nördlich bzw. nordwestlich an Buisdorf angrenzenden Naturschutzgebiet "Siegaue".
- 1 . 4 Gebäudeart : Dreifamilienhaus, einseitig angebaut (tlw.)
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;
hier: ETW-Nr. 3 im DG
- 1 . 6 Baujahr : Ursprung vmtl. vor 1900 (KG) ; Anbauten ~ 1937 u. 1995
DG-Ausbau 1998
- 1 . 7 Modernisierung : Gemeinschaftseigentum:
lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

Sondereigentum:
Bad ~ vor ca. 10 - 15 Jahren
Haustür ~ 2019
Terrassenelement ~ 2022
- 1 . 8 Wohnfläche : rd. 92 m²
- 1 . 9 Heizung : Gasetagenheizung zzgl. Feststoffofen im Wohnzimmer
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung

1 . 11 Raumaufteilung

ETW-Nr. 3 : Diele, WC, Bad, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Wohn- und Esszimmer mit Küche (offen gestaltet), Loggia

Die Abweichungen zwischen der genehmigten Grundrisszeichnung und der tatsächlichen Nutzung sind in der Anlage darstellt.

1 . 12 baulicher Zustand/ : Normaler Gesamtzustand
Mängel

1 . 13 Nebengebäude/ : offener Stellplatz zur ETW-Nr. 3 als SNR
Garage(n)

1 . 14 **Verkehrswert** : **265.000 €** (gem. ZVG)