



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**

## **E X P O S E**

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 m<sup>2</sup>  
503 ; Größe: 393 m<sup>2</sup>  
447 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gasetagenheizung zzgl. Feststoffofen im Wohnzimmer
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung

## 1 . 11 Raumauflistung

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)