



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 1/26

EXPOSE

zum Objekt

Asbacher Straße 71

53783 Eitorf-Ort



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

- 1 . 1 Objekt : Asbacher Straße 71
53783 Eitorf-Ort
- 1 . 2 Flurstück : 153 ; Größe: 190 m²
- 1 . 3 Lage : Eitorf befindet sich im Osten des Rhein-Sieg-Kreises, einer ländlich geprägten Region im Siegtal an den Ausläufern des Westerwaldes. Die ländlich geprägte Region ist aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Positiv wirkt sich die gute Bahnverbindung von Köln nach Siegen aus; negativ die Entfernung zur nächsten Autobahn. Die Immobilie befindet sich im Zentrum dieser Kommune ca. 0,5 km südlich vom Rathaus und Markt. Es handelt sich um ein gestandenes Mischgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem relativ kleinen Grundstück zwischen Asbacher Straße und Bachgasse, westlich des Eipbachtals. Vis-à-vis der L 86 befindet sich ein Discounter.
- 1 . 4 Gebäudeart : Wohngebäude, einseitig angebaut
- 1 . 5 Geschossigkeit : 3 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1901 Anbau: ~ 1960er Jahre (2 Bäder)
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1980er Jahre; Oberböden EG vor ca. 3 Jahren
- 1 . 8 Wohnfläche : 171 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung im KG für das EG (Heizkessel aus 1979) Nachtspeicher im 1. OG; Einzelöfen im 2. OG; Anbau ohne Heizung
- 1 . 10 Ausstattung : einfache Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, HZR, HWR
EG: Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer
OG1: Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad im Treppenhaus (1/2 Treppe)
OG2: Flur, Küche, 3 Zimmer, Bad im Treppenhaus (1/2 Treppe)
DG: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG, Kamin/Speicher und 2. OG; bauartbedingte Wärmebrücken; Genehmigungsvorbehalte
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massiver Schuppen mit Überdachung
- 1 . 14 Verkehrswert : 150.000 € (gem. ZVG)