



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](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

**42 K 3/23**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Hessenweg 17**

**53844 Troisdorf-Rotter See**



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

- 1 . 1 Objekt : Hessenweg 17  
53844 Troisdorf-Rotter See
- 1 . 2 Flurstück : 1600 ; Größe: 743 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 Lage : Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar.  
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Stadtteil Rotter See unweit von Geschäften des täglichen Bedarfs und der überregional bekannten Firma Reifenhäuser. Der Stadtteil befindet sich westlich der BAB 59 ("Flughafenautobahn") und östlich des Naherholungsgebietes "Rotter See" (ehem. Kiesgrube). Das Zentrum von Rotter See liegt im Bereich Europaplatz mit Geschäften des täglichen Bedarfs.
- 1 . 4 Gebäudeart : Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungen; tlw. Laubengangerschließung
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss; in Sondereigentum aufgeteilt
- 1 . 6 Baujahr : 1986
- 1 . 7 Modernisierung : lfd. Instandhaltungsmaßnahmen, Balkonsanierung 2019, Fassadenanstrich 2013, Oberböden in 2019, Bad 2019, Holztinnentreppe
- 1 . 8 Wohnfläche : 72 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung
- KG : 1 Kellerraum und 1 TG-Stellplatz (SNR) zum Sondereigentum
- ETW-Nr. 7 im DG : Diele mit Garderobe und Abstellraum, Schlafzimmer, Küche mit Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Loggia
- ETW-Nr. 7 im SpB : Studio bzw. Zimmer
- Allg. : HWR im EG; Heizungs- und Kellerräume im KG zzgl. TG mit 11 Stellplätzen
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : normaler baulicher Zustand; nicht ausschließbare Wärmebrücken; engwinklige Einfahrt in die Tiefgarage
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : TG-Stellplatz Nr. 7 zum Bewertungsobjekt
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **184.000 €** (Wohnung-Nr. 7 gem. ZVG)  
**10.000 €** (TG-Nr. 7 gem. ZVG)