



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 4/26

EXPOSE

zum Objekt

Westfalenstraße 39

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 : Westfalenstraße 39
53844 Troisdorf-Rotter See
- 1 . 2 Flurstück : 1284 ; Größe: 950 m²
- 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. Dieser 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. Vorwiegend entstand die Bebauung in den 1970er/1980er Jahren.
- 1 . 4 Gebäudeart : Mehrfamilienhaus (Westfalenstraße 39 und Lübecker Weg 5) mit insgesamt 12 Wohnungen und 12 TG-Stellplätzen
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;
hier: ETW-Nr. 1, Hauseingang Westfalenstraße Nr. 39 im EG-links
- 1 . 6 Baujahr : 1982
- 1 . 7 Modernisierung : Gemeinschaftseigentum:
- keine Angaben möglich

Sondereigentum:
- keine Angaben möglich
- 1 . 8 Wohnfläche : 90 m²
- 1 . 9 Heizung : keine Angaben möglich
- 1 . 10 Ausstattung : keine Angaben möglich
- 1 . 11 Raumaufteilung (lt. Teilungserklärung und Bauakte)
KG : 1 Kellerraum zu diesem Wohneigentum
ETW-Nr. 1 : Flur/Diele, WC, Abstellraum, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Terrasse
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : keine Angaben möglich
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 Tiefgaragenstellplatz als SNR zu diesem Sondereigentum lt. Teilungserklärung
- 1 . 14 Verkehrswert : **245.000 €** (gem. ZVG nach Außenbesichtigung)
(ETW-Nr. 1)