



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 5/25

EXPOSE

zum Objekt

Ringstraße 81 und 81 a

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 : Ringstraße 81 und 81 a
53757 Sankt Augustin-Buisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 59 ; Größe: 354 m²
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer 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 von Buisdorf wirkt sich nicht positiv aus.
- 1 . 4 **Gebäude 81**
- 1 . 4.1 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus
- 1 . 4.2 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; teil unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
- 1 . 4.3 Baujahr : ~ 1900 Anbau ~ 1959
- 1 . 4.4 Modernisierung : Heizzentrale und Fenster ca. 2005; eine Decke und Dach mit Aufdachdämmung nach Erwerb 2015
- 1 . 4.5 Wohnfläche : ~ 85 m²
- 1 . 4.6 Heizung : Gasetagenheizung
- 1 . 4.7 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 4.8 Raumauflteilung : KG: 2 Kellerräume
EG: Flur, Küche mit Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer (entkernt)
OG: Flur, 2 Zimmer, Bad, (1 Zimmer entkernt)
DG: Spitzboden
- 1 . 4.9 baulicher Zustand/ Mängel : tlw. instandsetzungsbedürftige Wand- und Deckenverkleidungen (entkernt); derzeit wohnbaulich nicht nutzbar; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG

1 . 5 Gebäude 81a

- 1 . 5.1 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus (ursprünglich Anbau)
- 1 . 5.2 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; teil unterkellert
- 1 . 5.3 Baujahr : Ursprung nicht bekannt Aufstockung: 1972
- 1 . 5.4 Modernisierung : ab 2015 (Bäder, Oberböden, Innentüren, Elektro); Satteldach im Anschluss an Gebäude 81
- 1 . 5.5 Wohnfläche : ~ 110 m²
- 1 . 5.6 Heizung : Gaszentralheizung (Zentrale aus 1989) als Fußbodenheizung im EG u. Bad-OG
- 1 . 5.7 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 5.8 Raumaufteilung : KG: Heizungs- und Kellerraum
EG: Windfang, Flur, WC, Wohnzimmer, Küche, Bürozimmer (ehem. Wintergarten), Terrasse
OG: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad
- 1 . 5.9 baulicher Zustand/ Mängel : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; Genehmigungsvorbehalt
- 1 . 5.10 Nebengebäude/ Garage(n) : siehe 42 K 6/25

1 . 6 **Verkehrswert** : **345.000 €** (gem. ZVG)