



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 10/23

EXPOSE

zum Objekt

Gersbeckstraße 5

53840 Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte

- Sondereigentum - Nr. 2 und Garage-Nr. 2 -



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

- 1 . 1 Objekt : Gersbeckstraße 5
53840 Troisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 2074 ; Größe: 306 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 südlich vom Zentrum gelegenen Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte. Dieser Stadtteil befindet sich nördlich der Sieg/BAB 560, östlich der BAB 59, südlich des Willy-Brandt-Rings und westlich der Bahntrasse Troisdorf - Bonn/Beuel. Der Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte ist ursprünglich durch eine metallverarbeitende "Hütte" (später Mannstaedt-Werke) als Arbeitersiedlung geprägt. Danach ist eine Großwohnanlage aus den 1970er Jahren nördlich der Roncallistraße entstanden, die als "Blumensiedlung" bzw. Teil der Wohnanlage "Kaiserbau" bekannt ist. Diese Siedlung wird geprägt durch eine Bevölkerung unterschiedlicher Herkunftsländer und entsprechenden abweichenden internationalen Wohnvorstellungen. Lt. Internetveröffentlichung der Stadtverwaltung beträgt der Ausländeranteil an der Grundschule Roncallistraße rd. 50 %. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich südlich der Roncallistraße direkt an der Sieg, in einem Wohngebiet mit vorwiegend freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, die in diesem Bereich das Denkmalensemble "Schwarze Kolonie" bilden. Diese Lage ist nicht mit der Lage nördlich der Roncallistraße vergleichbar, sondern als deutlich besser einzustufen. Trotzdem wird diese Lage lt. Wohnlagenkarte der Stadt Troisdorf als mittelmäßig eingestuft. Nördlich grenzt das Bewertungsobjekt an den Mühlengraben an.
- 1 . 4 Gebäudeart : Zweifamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse;
hier: ETW-Nr. 2 im 1. OG
- 1 . 6 Baujahr : 1922
- 1 . 7 Modernisierung : ab ca. 1980er Jahre

- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 89 m² (ETW-Nr. 2 lt. Teilungserklärung)
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung (sep. Gasthermen je WE im KG) zzgl. Specksteinofen im Wohnzimmer
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
- 1 . 11 Raumaufteilung :
- ETW Nr. 2 OG : Diele, Flur, WC, Küche, Bad, 3 Zimmer
- DG : 1 Zimmer, 1 Speicherraum
- KG : 1 Kellerraum, 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : vorwiegend normaler baulicher Zustand
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage : 1 Carport mit gepflastertem Boden
- 1 . 14 **Verkehrswert** (gem. ZVG) :
- | | |
|------------------|----------------------|
| 170.000 € | (Wohnung-Nr. 2) |
| 10.000 € | (Carport-Nr. 2; SNR) |
| 180.000 € | |