



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 11/24

EXPOSE

zum Objekt

Holunderweg 2

53819 Neunkirchen-Seelscheid-Remschoß



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

- 1 . 1 Objekt : Holunderweg 2
53819 Neunkirchen-Seelscheid-Remschoß
- 1 . 2 Flurstück : 32 ; Größe: 755 m²
- 1 . 3 Lage : Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Remschoß. Dieser liegt unweit der Stadtgrenze zu Hennef und ist aus infrastruktureller Sicht als etwas benachteiligt einzustufen. Es handelt sich um einen ländlich geprägten Ortsteil ohne Geschäfte und öffentliche Einrichtungen. Ein relevanter Strukturwechsel ist nicht zu erwarten.
- 1 . 4 Gebäudeart : Zweifamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; DG ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1965 (Rohbauabnahme)
Anbau nicht bekannt (Ausbau ca. 1980er/1990er Jahre)
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster im DG in den 1980er Jahren; Heizzentrale 04/2019
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 150 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : vmtl. normale bzw. einfache Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung (aus GU 2019) : KG: Flur, Kellerraum, HZR, 1 ausgeb. Raum, 1 Bad
EG: Flur, Wohnküche in der Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse und Veranda
DG: 3 Zimmer, Flur, Bad
Anbau: Küche und Wohnraum (ohne baurechtlichen Nachweis; vmtl. ehem. Wirtschaftsgebäude)
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : mittlerer Gesamtzustand; Instandhaltungstau nach Außenbesichtigung erkennbar; offensichtlich bauartbedingte Wärmebrücken; Genehmigungsvorbehalte; Anzeichen von Feuchtigkeit gem. Innenbesichtigung in 2019
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : offene Stellplätze vor dem Gebäude
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **255.000 €** (gem. ZVG nach Außenbesichtigung)