



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 11/25

EXPOSE

zum Objekt

Am Berg 25

53773 Hennef-Bröl



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

- 1 . 1 Objekt : Am Berg 25
53773 Hennef-Bröl
- 1 . 2 Flurstück : 36 ; Größe: 1.168 m²
- 1 . 3 Lage : Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen 25 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz.
Der Ortsteil Bröl befindet sich im Bröltal in Richtung Ruppichteroth/Waldbröl und wird durch die stark frequentierte B 478 angebunden. Die Wohnlagen unmittelbar an der Bundesstraße sind als einfach einzustufen. Darüber hinaus als mittelmäßig bis gut. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bröl nicht vorhanden, jedoch eine Tankstelle mit Shop.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert (tlw. ausgebaut); Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 2001
- 1 . 7 Modernisierung : Brenner der Heizzentrale ca. 2024
- 1 . 8 Wohnfläche : rd. 160 m² zzgl. rd. 20 m² ausgeb. Nfl.
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung als Fußbodenheizung mit 3 Kunststoffkellertanks à 1.500 l;
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 ausgebaute Kellerräume, Bad, Küche, 1 Kellerraum, HZR und HWR
EG: Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, 2 Balkone
DG: Flur, 3 Zimmer, Bad
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : tlw. unregelmäßige Verfließung; Genehmigungsvorbehalte etc.
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : massives Doppelcarport in Porotonmauerwerk mit Flachdach und straßenseitiger Verlängerung mit Wellblechplatten ohne baurechtlichen Nachweis; einseitig offen (die sichtbaren Mängel und tlw. illegale Ausführung werden im Zeitwert berücksichtigt)
- 1 . 14 Verkehrswert : **450.000 €** (gem. ZVG)