



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 12/25

EXPOSE

zum Objekt

Meisenbacher Straße 34

53819 Neunkirchen-Seelscheid-Mohlscheid



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

- 1 . 1 Objekt : Meisenbacher Straße 34
53819 Neunkirchen-Seelscheid-Mohlscheid
- 1 . 2 Flurstück : 6 ; Größe: 1.325 m²
- 1 . 3 Lage : Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Norden von Neunkirchen-Seelscheid im Ortsteil Mohlscheid. Dieser Ortsteil liegt westlich der L 318 (Weißenportz/Nackhausen) in Rtg. Neuhonrath (Aggertal). Derartig ländlich geprägten Ortsteile sind aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Mohlscheid liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Much und unweit der Gemeindegrenzen zu Lohmar und Overath (Rheinisch-Bergischer Kreis).
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1982
- 1 . 7 Modernisierung : DG-Sanierung vor ca. 2 - 2 1/2 Jahren incl. Dachdämmung; Standspeicher zur Heizungszentrale vor ca. 2 Jahren
- 1 . 8 Wohnfläche : 252 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung als Fußbodenheizung im EG und DG; 4 Kunststoffkellertanks
- 1 . 10 Ausstattung : DG modernisiert; EG/KG im Umbau
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 5 Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, 2 ausgebaut Kellerräume, Bad und WC im Ausbau
EG: Flur/Diele, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 1 Schlafzimmer, Bad und WC, Terrasse
DG: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer mit Abstellraum, Küche, 2 Loggien
SpB: Speicherraum (gedämmt)
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Grundstück ungepflegt; EG und KG im Umbau; DG modernisiert (ohne Fenster)
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Doppelgarage mit 2 Stahlschwingtoren und Stahlbetonflachdach; geschotterte Zufahrt
- 1 . 14 Verkehrswert : **530.000 €** (gem. ZVG)