



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 12/26

EXPOSE

zum Objekt

Rotkäppchenweg 3, 5, 7, 7A, 9

53773 Hennef-Hüchel



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

- | | | | |
|---------|------------------------------|---|---|
| 1 . 1 | Objekt | : | Rotkäppchenweg 3, 5, 7, 7A, 9
53773 Hennef-Hüchel |
| 1 . 2 | 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 10 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.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in ländlicher Wohnlage westlich des Ortsteils Uckerath und südlich von Lichtenberg in der Höhenlage dieser Kommune. Dieser Ortsteil mit weniger als 400 Einwohnern verfügt über keine eigene Infrastruktur. Es handelt sich um eine Dorflage oberhalb des Hanf- und Derenbachtals mit entsprechenden land- und naturschutzrechtlichen Ausweisungen. |
| 1 . 4 | Gebäude 1 | | Wohngebäude Hs.-Nrn. 3 und 5 |
| 1 . 4.1 | Gebäudeart | : | Doppelhaus, freistehend |
| 1 . 4.2 | Geschossigkeit | : | 1 Vollgeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut; voll unterkellert (überwiegend ausgebaut) |
| 1 . 4.3 | Baujahr | : | 1978 |
| 1 . 4.4 | Modernisierung | : | lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren |
| 1 . 4.5 | Wohnflächen | : | je DHH ~ 79 m ² |
| 1 . 4.6 | Heizung | : | Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5) |
| 1 . 4.7 | Ausstattung | : | normale Ausstattung |
| 1 . 4.8 | Raumaufteilung | : | KG: Flur, 2 Zimmer, Bad, Abstellraum, Hausanschlussraum, Terrasse
EG: Flur/Diele, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer
DG: Speicherraum |
| 1 . 4.9 | baulicher Zustand/
Mängel | : | bauartbedingte Wärmebrücken |
| 1.4.10 | Nebengebäude/
Garage(n) | : | 2 massive Garagen mit Stahlschwingtoren, die Garage zum Haus-Nr. 5 ist vollständig unterkellert |

1 . 5 Gebäude 2		Wohngebäude Hs.-Nr. 7
1 . 5.1 Gebäudeart	:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE, einseitig angebaut
1 . 5.2 Geschossigkeit	:	2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss; nicht unterkellert
1 . 5.3 Baujahr	:	1993
1 . 5.4 Modernisierung	:	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
1 . 5.5 Nutzflächen	:	352 m²
1 . 5.6 Heizung	:	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
1 . 5.7 Ausstattung	:	normale Ausstattung
1 . 5.8 Raumaufteilung	:	
Souterrain		je WE: Flur, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse
OG		je WE: Flur, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Balkon
DG		zwei Ein-Zimmer-Apartments, Waschraum, Trockenraum, 4 Kellerersatzräume
SpB		Speicherraum
1 . 5.9 baulicher Zustand/ Mängel	:	bauartbedingte Wärmebrücken
1.5.10 Nebengebäude/ Garage(n)	:	1 massive Garage mit Stahlschwinger, unterkellert, Zugang von Hs.-Nr. 5 aus; offene Stellplätze vor dem Gebäude
1 . 6 Gebäude 3		Wohngebäude Hs.-Nr. 7a
1 . 6.1 Gebäudeart	:	Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut
1 . 6.2 Geschossigkeit	:	2 Vollgeschosse; ausgebautes Dachgeschoss; nicht unterkellert
1 . 6.3 Baujahr	:	1993
1 . 6.4 Modernisierung	:	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
1 . 6.5 Wohnflächen	:	133 m²
1 . 6.6 Heizung	:	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
1 . 6.7 Ausstattung	:	normale Ausstattung

1 . 6.8	Raumaufteilung	:	
	Souterrain		Doppelgarage, Werkstattraum, Terrasse
	OG		Flur, Küche, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer, Balkon
	DG		Flur, 3 Schlafzimmer, Bad, Balkon
	SpB		Speicherraum
1 . 6.9	baulicher Zustand/ Mängel	:	bauartbedingte Wärmebrücken
1.6.10	Nebengebäude/ Garage(n)	:	Doppelgarage mit zwei elektr. Sektionaltoren im Souterrain
1 . 7	Gebäude 4		Wohngebäude Hs.-Nr. 9
1 . 7.1	Gebäudeart	:	Zweifamilienhaus, freistehend
1 . 7.2	Geschossigkeit	:	1 Vollgeschoss; ausgebautes Dachgeschoss; voll unterkellert
1 . 7.3	Baujahr	:	1970
1 . 7.4	Modernisierung	:	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen, Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren, Kunststoffenster ~ 2012
1 . 7.5	Wohnflächen	:	~ 197 m ²
1 . 7.6	Heizung	:	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
1 . 7.7	Ausstattung	:	normale Ausstattung
1 . 7.8	Raumaufteilung	:	
	KG		Flur, Heizungsraum, Hausanschlussraum, 2 Kellerräume, Garage
	EG		Treppenhaus; Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, WC, Bad, 3 Schlafzimmer, Terrasse
	DG		Treppenhaus, Speicherraum; Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, WC, Bad, 2 Schlafzimmer
	SpB		Speicherraum
1 . 7.9	baulicher Zustand/ Mängel	:	bauartbedingte Wärmebrücken
1.7.10	Nebengebäude/ Garage(n)	:	eine Garage mit Stahlschwingtor im KG; zwei Garagen mit Stahlschwingtoren, Flachdach (Bj. ~ 1974); 2 Außenstellplätze
1 . 8	Verkehrswert	:	1.800.000 € (gem. ZVG)