



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](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

**42 K 16/23**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Am Mühlenweg 1**

**53842 Troisdorf-West**



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

- 1 . 1 Objekt : Am Mühlenweg 1  
53842 Troisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 21 ; Größe: 322 m<sup>2</sup>
- 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 in Troisdorf-West, einem Stadtteil zwischen Zentrum und Friedrich-Wilhelms-Hütte. Es liegt in einem Wohngebiet nördlich des Willy-Brandt-Rings und südlich der Bahnlinie Köln - Siegen mit dem Bahnhof Troisdorf. Die zentrale Wohnlage nördlich der denkmalgeschützten "Roten Kolonie" ist beliebt. Wesentliche strukturelle Veränderungen sind in dem gestandenen Wohngebiet nicht zu erwarten.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1954
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1978; Bad u. Oberböden EG ca. 1980er Jahre; Oberböden OG vor ca. 5 - 6 Jahren; Küche vor ca. 14 Jahren; Haustür vor ca. 8 Jahren; Installationen (Wasser, Abwasser, Heizkörper u. Rohre) sowie Elektro nach Erwerb in 2009
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 72 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung (Zentrale relativ alt)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : DG: Speicherraum  
OG: Flur, 2 Zimmer, Bad  
EG: Flur, Küche, Wohnzimmer, Terrasse (derzeit rückgebaut)  
KG: Flur, 1 Kellerraum, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum

- 1 . 12 baulicher Zustand / : Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (z.Z. zur Trocknung  
Mängel freigelegt); bauartbedingte Wärmebrücken;  
Restfertigstellungsarbeiten (Außenwand, Terrasse, etc.)
- 1 . 13 Nebengebäude / : 2 offene Stellplätze (geschottert)  
Garage
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **260.000 €** (gem. ZVG)