



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 18/24

EXPOSE

zum Objekt

Spatzenweg 17 b

53844 Troisdorf-Kriegsdorf



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

- 1 . 1 Objekt : Spatzenweg 17 b
53844 Troisdorf-Kriegsdorf
- 1 . 2 Flurstück : 1391 ; Größe: 267 m²
- 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 im Stadtteil Kriegsdorf. Dieser Ortsteil befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes an der Grenze zur Nachbarkommune Niederkassel, westlich von Troisdorf-Rotter See. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen. Es handelt sich um eine dörflich geprägte und beliebte Wohnlage unweit der städtischen Wohnlagen von Bonn bzw. Troisdorf-Zentrum.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 2006
- 1 . 7 Modernisierung : lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
- 1 . 8 Wohnfläche : 145 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung als Fußbodenheizung; im gartenseitigen Kellerraum 1 Heizkörper
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, 1 Raum incl. Heizung, Anschlüsse und HWR
EG: Flur mit Garderobe, WC, Wohnküche, Wohnzimmer, Terrasse
OG Flur, 3 Zimmer, Bad
DG Studio
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : vorwiegend normaler Gesamtzustand
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : 1 Fertiggarage mit Stahlschwinger und Flachdach verlängert mit Abstellraum
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **470.000 €** (gem. ZVG)