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 22/26

E X P O S E

zum Objekt

Zum Metzengarten 6

53773 Hennef-Heisterschoß



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

1 . 1	Objekt	:	Zum Metzengarten 6 53773 Hennef-Heisterschoß
1 . 2	Flurstück	:	59 ; Größe: 679 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 seit den 1990er Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit guten Verkehrsanbindungen nach Köln grenzt in den Höhenlagen an die Ausläufer des Bergischen Landes und des Westerwaldes an. Das Bewertungsobjekt liegt in Heisterschoß, in der Höhenlage dieser Kommune, unweit der Gemeindegrenze zu Neunkirchen-Seelscheid. Der Stadtteil ist ländlich geprägt und aus infrastruktureller Sicht deutlich schwächer einzustufen als der Hauptort. Aufgrund der Nähe und Höhenlage orientiert sich dieser Ortsteil bereits tlw. an dem Hauptort der Nachbarkommune Neunkirchen, der über die L 352 gut erreichbar ist. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
1 . 4	Gebäudeart	:	Einfamilienwohnhaus, freistehend
1 . 5	Geschossigkeit	:	2 Vollgeschosse; teil unterkellert
1 . 6	Baujahr	:	1940er Jahre Anbau : 1973 und Dacherneuerung
1 . 7	Modernisierung	:	Fenster 2024; Heizzentrale ca. 2024
1 . 8	Wohnfläche	:	159 m²
1 . 9	Heizung	:	LW-Wärmepumpe als Wandheizung
1 . 10	Ausstattung	:	normale Ausstattung
1 . 11	Raumaufteilung	:	KG: 1 Kellerraum mit Hausanschlüssen und Heizung EG: Flur, Wohnküche, kleiner Flur, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse OG: Wohndiele mit Küche, Flur, 2 Zimmer, Bad, Wohnzimmer, Balkon mit Treppe zum Garten
1 . 12	baulicher Zustand / Mängel	:	teilmodernisiert mit Restarbeiten im OG; Genehmigungsvorbehalte
1 . 13	Nebengebäude / Garage(n)	:	2 Stellplätze vor dem Wohngebäude in Rasengittersteinen
1 . 14	**Verkehrswert**	:	**365.000 €** (gem. ZVG)

2 . 1	Flurstück	:	400 ; Größe:	35 m²	
2 . 2	Lage	:	siehe vor		
2 . 3	Nutzung	:	Art Straßenlandfläche; unbebaut		
2 . 4	Zustand	:	normal		
2 . 5	**Verkehrswert**	:	**6.000 €**	(gem. ZVG)	

3 . 1	Flurstück	:	63 ; Größe:	177 m²	
3 . 2	Lage	:	siehe vor		
3 . 3	Nutzung	:	Gartenlandfläche; unbebaut		
3 . 4	Zustand	:	normal		
3 . 5	**Verkehrswert**	:	**35.000 €**	(gem. ZVG)	

4 . 1	Flurstück	:	56 ; Größe:	236 m²	
4 . 2	Lage	:	siehe vor		
4 . 3	Nutzung	:	Bauland; bebaut mit Doppelgarage		
4 . 4	Zustand	:	normal		
4 . 5	**Verkehrswert**	:	**55.000 €**	(gem. ZVG)	