



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 25/25

E X P O S E

zum Objekt

Hochfeldstraße 27

53842 Troisdorf-Oberlar



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

1 . 1 Objekt	:	Hochfeldstraße 27 53842 Troisdorf-Oberlar
1 . 2 Flurstück	:	136 ; Größe: 491 m ²
1 . 3 Lage	:	<p>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.</p> <p>Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in zentraler Lage des Stadtteilzentrums von Oberlar. Es liegt in der Hochfeldstraße, die parallel zur Sieglarer Straße, der Hauptgeschäftsstraße von Oberlar verläuft. Diese wird durch eine gemischte Nutzung mit Geschäften in den Erdgeschossen sowie Wohn- und Büronutzung in den Obergeschossen geprägt. Die Hochfeldstraße wird durch wohnbauliche Nutzung geprägt. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.</p>
1 . 4 Gebäudeart	:	Einfamilienwohnhaus, freistehend
1 . 5 Geschossigkeit	:	1 Vollgeschoss; überw. unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
1 . 6 Baujahr	:	1950er Jahre
1 . 7 Modernisierung	:	Fensterläser ca. 1996; Heizzentrale ca. 2003; Bad/Oberböden im EG ca. 1980er Jahre; Oberböden im DG ca. 2022
1 . 8 Wohnfläche	:	109 m ²
1 . 9 Heizung	:	Gaszentralheizung
1 . 10 Ausstattung	:	normale Ausstattung
1 . 11 Raumaufteilung	:	<p>KG: 3 Kellerräume (einer mit Heizzentrale)</p> <p>EG: Windfang, Flur, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, HWR, WC</p> <p>DG Flur, 3 Zimmer, Bad</p> <p>SpB: Speicherraum</p>
1 . 12 baulicher Zustand / Mängel	:	Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken; unhomogene Grundrissgestaltung etc.
1 . 13 Nebengebäude / Garage(n)	:	1 massive Garage mit Holzflügeltor und Flachdach mit Bitumenschweißbahnen zzgl. überdachter Sitzplatz (Feuchtigkeit sichtbar)
1 . 14 Verkehrswert	:	300.000 € (gem. ZVG)