



**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 30/25**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Kölner Straße 7**

**53819 Neunkirchen-Seelscheid - OT Neunkirchen**



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

- |        |                                      |     |   |
|--------|--------------------------------------|-----|---|
| 1 . 1  | Objekt                               | :   | Kölner Straße 7<br>53819 Neunkirchen-Seelscheid - OT Neunkirchen  |
| 1 . 2  | Flurstück                            | :   | 249 ; Größe:            982 m²  |
| 1 . 3  | Lage                                 | :   | Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs.<br><br>Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Neunkirchen, dem Hauptort mit Gemeindeverwaltung, Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Es handelt sich um einen Ort mit Kleinstadtcharakter. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gestandenen Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Leicht negativ wirken sich die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen aus. Positiv die Lage am Ende einer Sackgasse und angrenzendem unbebauten Bereich. |
| 1 . 4  | Gebäudeart                           | :   | Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, freistehend   |
| 1 . 5  | Geschossigkeit                       | :   | 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut   |
| 1 . 6  | Baujahr                              | :   | 1984                          Aufstockung                          1999   |
| 1 . 7  | Modernisierung                       | :   | ---   |
| 1 . 8  | Wohnfläche                           | :   | EG/DG      210 m²     ;       KG      75 m²   |
| 1 . 9  | Heizung                              | :   | keine Angaben möglich   |
| 1 . 10 | Ausstattung                          | :   | normale Ausstattung   |
| 1 . 11 | Raumaufteilung<br>(lt. Bauzeichnung) | :   | KG: Flur, 1 Kellerraum, HZR<br><br>KG - Flur, Spind, Küche, Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Whg. Kaminzimmer, Terrasse, Abstellraum (Keller unterhalb der Garage)<br><br>EG: Diele, Flur, Küche, Wohn- und Kaminzimmer (offen gestaltet), Balkon, 2 Schlafzimmer, Bad, WC<br><br>DG: Flur, 2 Zimmer, Bad, 2 Balkone, Studio  |
| 1 . 12 | baulicher Zustand / Mängel           | / : | nach Außenbesichtigung gepflegter Gesamtzustand   |
| 1 . 13 | Nebengebäude / Garage(n)             | :   | 1 massive Garage mit Stahlschwinger und Flachdach; gepflasterte Stellplätze vor dem Gebäude   |
| 1 . 14 | <b>Verkehrswert</b>                  | :   | <b>535.000 €</b> (nach Außenbesichtigung)   |

**2 . unbebautes Grundstück**

- 2 . 1 Flurstück : 414 ; Größe: 83 m<sup>2</sup>
- 2 . 2 Lage : siehe vor
- 2 . 3 Nutzung : Hinterland, Zufahrt, Begrünung, Holzlagerschuppen
- 2 . 4 Zustand : gepflegt
- 2 . 5 **Verkehrswert** : **8.700 €** (gem. ZVG)

**3 . unbebautes Grundstück**

- 3 . 1 Flurstück : 416 ; Größe: 17 m<sup>2</sup>
- 3 . 2 Lage : siehe vor
- 3 . 3 Nutzung : ggfs. Waldfläche
- 3 . 4 Zustand : keine Angaben möglich
- 3 . 5 **Verkehrswert** : **100 €** (gem. ZVG)