



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 31/25

EXPOSE

zum Objekt

Annostraße 9 c

53773 Hennef-Happerschoß



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

- 1 . 1 Objekt : Annostraße 9 c
53773 Hennef-Happerschoß
- 1 . 2 Flurstück : 177 ; Größe: 616 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 selbst befindet sich in Happerschoß, einem Stadtteil in der Höhenlage dieser Kommune in Richtung Neunkirchen. Er befindet sich oberhalb des Mühlenbergs und rd. 1,5 km östlich der Wahnbachtalsperre. Der bereits ländlich geprägte Ortsteil wird über die L 352 angebunden. Aus
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 2011
- 1 . 7 Modernisierung : ---
- 1 . 8 Wohnfläche : 169 m²
- 1 . 9 Heizung : vmtl. Wärmepumpe
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: ---
(lt. Bauakte)
EG: Flur, WC; Wohn- und Esszimmer mit Küche (offen gestaltet), Abstellraum; Bürozimmer, Terrasse
OG: Flur, 2 Zimmer, Bad, HWR, Sauna, Dusche, Abstellraum, Balkon
- 1 . 12 baulicher Zustand / : nach Außenbesichtigungen keine sichtbaren Schäden und Mängel vorhanden
- 1 . 13 Nebengebäude / : Doppelgarage mit Technikraum und elektr. Sektionaltor; Garage(n) Flachdach (lt. Bauakte)
- 1 . 14 Verkehrswert : 600.000 € (gem. ZVG)

2 . 1 Flurstück-Nr. 182

2 . 2 Flurstück : 182 ; Größe: 229 m²

2 . 3 Lage : siehe vor

2 . 4 Nutzung : Straßenlandfläche/Privatweg

2 . 5 Zustand : gepflegt

2 . 6 **Verkehrswert** : **5.000 €** (gem. ZVG)
(ideeller 1/5 Anteil)

3 . Sonstiges : Die vorgenannten Grundstücke sollten aufgrund ihrer wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten nicht getrennt voneinander veräußert werden.