



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 33/25

EXPOSE

zum Objekt

Ziethenstraße 20

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 : Ziethenstraße 20
53842 Troisdorf-Oberlar
- 1 . 2 Flurstück : 26 ; Größe: 610 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 in zentraler Lage von Troisdorf, im Stadtteil Oberlar. Dieser befindet sich südlich der Bahnlinie Köln-Siegen und trennt Oberlar vom Zentrum ab. Dieses ist durch die Unterführung an der Sieglarer Straße gut erreichbar. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1966 (Rohbauabnahme)
- 1 . 7 Modernisierung : unterstellt
- 1 . 8 Wohnfläche : 162 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit Stahlkellertank à 5.000 l
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur mit Kellerbar, 2 Kellerräume, HZR, Tankraum, HWR mit Dusche
EG: Diele mit Abstellraum, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Terrasse
DG: Diele, WC, 3 Zimmer, Bad, Balkon (Dachterrasse/Garage)
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau an fast allen Mängel
Mängel
- 1 . 13 Nebengebäude / : 1 massive Garage mit Holzflügeltor und Flachdach als Garage(n)
Dachterrasse
- 1 . 14 Verkehrswert : 265.000 € (gem. ZVG)