



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

042 K 035/22

EXPOSE

zum Objekt

Rathausstraße 50

53844 Troisdorf-Sieglar



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

- 1 . 1 Objekt : Rathausstraße 50
53844 Troisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 322 ; Größe: 316 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.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Sieglar einem westlich des Zentrums gelegenen Stadtteil mit eigener Infrastruktur. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage nördlich des Stadtteilzentrums in Richtung Kriegsdorf. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Dreifamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1981
- 1 . 7 Modernisierung : 2 Heizzentralen
- 1 . 8 Wohnfläche : 222 m² (3 WE)
- 1 . 9 Heizung : separate Gaszentralheizungen je WE als Fußbodenheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : DG: jew. Flur, 2 Zimmer, Bad (je 1 Zimmer mit Empore)
OG: jew. Flur, WC, Wohn- Esszimmer, Küche, Balkon

EG: Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Terrassen bzw. Loggien
KG: Flur, 3 Kellerräume, HZR, HWR, HAR; ein gemeinsamer Kellerraum

Die beiden Wohnungen im OG/DG sind als Maisonettewohnungen erstellt.
- 1 . 12 baulicher Zustand / : guter und gepflegter Gesamtzustand
Mängel
- 1 . 13 Nebengebäude / : 1 Stellplatz auf dem Flurstück-Nr. 322; 2 Stellplätze und
Garage ein Metallcarport auf dem Flurstück-Nr. 149
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **317.000 €** (gem. ZVG)

2 . 1 Flurstück-Nr. 175

2 . 2 Flurstück : 175 ; Größe: 317 m²

2 . 3 Lage : siehe vor

2 . 4 Nutzung : Garten- und Rasenfläche

2 . 5 Zustand : gepflegt

2 . 6 **Verkehrswert** : **193.000 €** (gem. ZVG)

2 . 7 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem bebauten Flurstück-Nr. 322 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden.

3 . **Verkehrswert** : **510.000 €** (insgesamt)