



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 35/24

EXPOSE

zum Objekt

Bonner Straße 175

53773 Hennef-Geistingen



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

- 1 . 1 Objekt : Bonner Straße 175
53773 Hennef-Geistingen
- 1 . 2 Flurstück : 913 ; Größe: 782 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 in den vergangenen 20 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Hennef-Geistingen, einem beliebten Wohnviertel unweit des Zentrums von Hennef. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet mit vorwiegend 1-2 geschossiger, offener Bebauung. Geistingen ist der älteste Stadtteil von Hennef mit mehr als 40 % der Einwohner und verfügt über ein eigenes, kleineres Nebenzentrum.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut; ggfs. Einliegerwohnung im DG möglich
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1951 Anbau: ~2001
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1987 und 2000; Heizzentrale ca. 2001; Dacheindeckung mit Dämmung 2001, Dämmfassade 2001
- 1 . 8 Wohnfläche : 86 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung (Brennwertanlage) auch für den Anbau; zusätzliche Feststofföfen im Wohnzimmer-EG und Anbau
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, HZR, HWR
EG: Windfang, WC, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
DG: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Restfertigstellungsarbeiten im DG; Genehmigungsvorbehalte etc.
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Garage mit Stahlschwinger und Abstellraum; Pultdach und Flachdach mit Lichtkuppel und Bitumenschweißbahnen; in dieser Größe baurechtlich nicht nachgewiesen
- 1 . 14 Verkehrswert : **385.000 €** (gem. ZVG)