



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 036/22

EXPOSE

zum Objekt

Eichendorffstraße 31

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 : Eichendorffstraße 31
53844 Troisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 445 ; Größe: 659 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; ausgebautes Dachgeschoss; voll unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1970
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 2000 und 2013 (Treppenhaus, Terrassenelement UG); Heizzentrale vor ca. 10 Jahren; Bad-UG vmtl. in den letzten 10 Jahren
- 1 . 8 Wohnfläche : 223 m² (3 Wohneinheiten)
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung (Brennwertanlage) zzgl. Stahlkellertank à 10.000 l
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : DG: Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, WC, Schlafzimmer, Abstellraum, Loggia
OG: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Loggia
EG: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse
KG: Flur, 3 Kellerräume, Abstellbereich, HWR, Heizungs- und Tankraum
KG - App: Flur, Duschbad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse
(keine Wohnung zulässig)

- 1 . 12 baulicher Zustand / : Nutzungsvorbehalte; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
Mängel und Deckenbereich DG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude / : 3 massive Garagen mit Stahlschwingtoren und flach
Garage geneigtem Holzpultdach mit Eternitplatten
2 Fertiggaragen mit Stahlschwingtoren
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **470.000 €** (gem. ZVG)
455.000 € (gem. BauGB)