



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 38/25

EXPOSE

zum Objekt

Breidenbacher Weg 9

53797 Lohmar-Birk



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

- 1 . 1 Objekt : Breidenbacher Weg 9
53797 Lohmar-Birk
- 1 . 2 Flurstück : 175 ; Größe: 978 m²
- 1 . 3 Lage : Die Immobilie befindet sich in Lohmar, einer Stadt im Norden des Rhein-Sieg-Kreises, die an den Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Stadtgemeinden Overath und Rösrath angrenzt. Die Erreichbarkeit der Oberzentren Bonn und Köln ist mit Pkws gut möglich.
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Birk, einem Stadtteil in der Höhenlage dieser Kommune. Er grenzt unmittelbar an die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit dem Ortsteil Hochhausen an, wobei die B 56 in diesem Bereich die Gemeinde- bzw. Stadtgrenze bildet. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage als mittelmäßig eingestuft werden. Die individuell gute Lage in einer Sackgasse wird gemindert durch die angrenzende B 56.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend; Fingerhut-Fertighaus
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1975
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster EG 2023; Bäder vor ca. 5 - 10 Jahren; WC vor ca. 3 - 4 Jahren; Fenster DG vor ca. 10 Jahren; Elektro, Metallzaun, Fassadenanstrich, Innentüren im EG und Hauseingangstür nach Erwerb 2021; Dacheindeckung ca. 2020
- 1 . 8 Wohnfläche : 149 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit 3 Kunststoffkellertanks à 1.500 l
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, Hauswirtschaftsraum
EG: Diele/Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Bad, Terrasse
DG: Flur, 3 Zimmer, Bad, Abstellraum
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : tlw. bauartbedingte Wärmebrücken; veraltete Heizzentrale
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Garage mit Stahlschwingtor und Flachdach
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **485.000 €** (gem. ZVG)