



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](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

**42 K 48/24**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Hüttenweg 74**

**53721 Siegburg-Heide**



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

- 1 . 1 Objekt : Hüttenweg 74  
53721 Siegburg-Heide
- 1 . 2 Flurstück : 493 ; Größe: 415 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 Lage : Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden.  
Die Immobilie befindet sich in guter Wohnlage nordöstlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Heide. Dieser Stadtteil befindet sich in der Höhenlage dieser Kommune an den Ausläufern des Bergischen Landes und grenzt unmittelbar am Hüttenweg an Lohmar-Heide an. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am westlichen Ortsrand unweit der stark frequentierten Zeithstraße (B 56).
- 1 . 4 Gebäudeart : Zweifamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1958 Anbau: 1977
- 1 . 7 Modernisierung : alle Fenster ca. 2022; Heizzentrale ca. 2017; Bad-EG ~ 2019; Bad-OG ~ 2015; Oberböden EG ~ 2013; Dacheindeckung mit Dämmung und DG-Ausbau ~ 2019; Wohnungseingangstür EG ~ 2022
- 1 . 8 Wohnfläche : rd. 190 m<sup>2</sup> (EG/DG = 115 m<sup>2</sup>; OG = 75 m<sup>2</sup>)
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit Stahlkellertank à 6.000 l
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, HZR, Tankraum, HWR  
EG: Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer  
OG: Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer  
DG: Studio, Bad (Art Apartment)  
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Restfertigstellungsarbeiten an den Fenstern im EG; Genehmigungsvorbehalte zur separaten Wohnung im DG
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 2 gepflasterte Stellplätze zu diesem Objekt (Flstck-Nr. 493);
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **600.000 €** (gem. ZVG)  
580.000 € (gem. BauGB)

- 2 . Flurstück-Nr. 494
- 2 . 1 Flurstück : 494 ; Größe: 38 m<sup>2</sup>
- 2 . 2 Lage : siehe vor
- 2 . 3 Nutzung : Stellplatzgrundstück für drei offene Stellplätze
- 2 . 4 Zustand : gepflastert
- 2 . 5 **Verkehrswert** : **24.000 €** (gem. ZVG)  
0 € (gem. BauGB)
- 2 . 6 Sonstiges : Die Nutzung dieses Flurstücks ist baurechtlich und dinglich dem herrschenden Flurstück-Nr. 492 zugeschrieben. Für die tatsächlich ausgeführte Nutzung des bebauten Flurstücks-Nr. 493 ist es nicht erforderlich.