



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 53/24

EXPOSE

zum Objekt

Behringstraße 17

53757 Sankt Augustin-Menden



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

- 1 . 1 Objekt : Behringstraße 17
53757 Sankt Augustin-Menden
- 1 . 2 Flurstück : 3097 ; Größe: 171 m²
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft.
Der Stadtteil Menden liegt an der BAB 59 bzw. BAB 560 südöstlich des Autobahndreieckes Sankt Augustin-West und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Troisdorf und Siegburg an. Er liegt südlich und östlich des Naturschutzgebietes Siegaue. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Positiv wirkt sich die Nähe zur Bundesstadt Bonn aus. Negativ die Nähe zur A 59/A 560.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienreihenhaus
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1979
- 1 . 7 Modernisierung : Heizzentrale ca. 2009; Laminat-Oberböden ca. ab 2012; Frischwasserfilter ca. 2023; Hauseingangstür vor ca. 15 - 20 Jahren
- 1 . 8 Wohnfläche : 115 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, HZR
EG: Flur mit Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse mit Überdachung (Art: Wintergarten)
OG: Flur, 2 Zimmer, Bad
DG: Studioraum
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : mittlerer baulicher Zustand; geringe Mängel
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : 1 massive Fertiggarage mit Stahlschwinger auf dem Flstck-Nr. 3086
- 1 . 14 Verkehrswert : 330.000 € (gem. ZVG)

2 . 1 Flurstück-Nr. 3086

2 . 2 Flurstück : 3086 ; Größe: 18 m²

2 . 3 Lage : siehe vor

2 . 4 Nutzung : Garage

2 . 5 Zustand : gepflegt

2 . 6 **Verkehrswert** : **10.000 €** (gem. ZVG)

3 . 1 Flurstück-Nr. 3085

3 . 2 Flurstück : 3085 ; Größe: 176 m²

3 . 3 Lage : siehe vor

3 . 4 Nutzung : Garagenhof

3 . 5 Zustand : gepflegt

3 . 6 **Verkehrswert** : **3.500 €** (gem. ZVG; 1/9 Anteil)

4 . 1 Flurstück-Nr. 3084

4 . 2 Flurstück : 3084 ; Größe: 58 m²

4 . 3 Lage : siehe vor

4 . 4 Nutzung : Straßenbegleitgrün

4 . 5 Zustand : gepflegt

4 . 6 **Verkehrswert** : **1.200 €** (gem. ZVG; 1/9 Anteil)

5 . 1 Flurstück-Nr. 3095

5 . 2 Flurstück : 3095 ; Größe: 16 m²

5 . 3 Lage : siehe vor

5 . 4 Nutzung : Grünfläche

5 . 5 Zustand : gepflegt

5 . 6 **Verkehrswert** : **300 €** (gem. ZVG; 1/9 Anteil)