



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 54/24

EXPOSE

zum Objekt

Auf der Papagei 106/108

53721 Siegburg-Wolsdorf

- Sondereigentum-Nr. 2 und Garage-Nr. 2 -



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

- 1 . 1 Objekt : Auf der Papagei 106/108
53721 Siegburg-Wolsdorf
- 1 . 2 Flurstück : 1208 ; Größe: 1.003 m²
- 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 selbst befindet sich in guter Wohnlage östlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Wolsdorf. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Dieser Stadtteil ist trotz der Einschränkungen durch die Lärmemissionen als beliebtes Wohnviertel innerhalb des Stadtgebietes zu bezeichnen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Wohn- und Geschäftsgebäude (ETW-Nr. 2) mit 2 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit; nicht unterkellert
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1953/1967 DG-Ausbau 1971
- 1 . 7 Modernisierung : Modernisierungen ab ca. 1980er Jahre
- 1 . 8 Wohn-/Nutzfläche : EG = 73 m² OG = 83 m² DG = 82 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizungen, getrennt für EG/DG und OG
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : ETW-Nr.2
- EG : Ladenlokal mit WC und Teeküche; HZR, HAR (lt. Bauzeichnung)
- OG : Flur, Küche, Bad, Abst., Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer
- DG : Flur, Bad, WC (derzeit Abst.), Wohnzimmer, Wohnküche, Esszimmer, Schlafzimmer, Empore
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : massive Doppelgarage; unterkellert und separater Stellplatz als Sondernutzungsrecht
- 1 . 14 **Verkehrswert** (ETW-Nr. 2) : **535.000 €** (gem. ZVG)