



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 055/21

EXPOSE

zum Objekt

Söntgerath 4

53804 Much - Kranüchel



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

- 1 . 1 Objekt : Söntgerath 4
53804 Much
- 1 . 2 Flurstück : 210 ; Größe: 830 m²
- 1 . 3 Lage : Die Gemeinde Much liegt im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises und grenzt unmittelbar an den Oberbergischen und Rheinisch-Bergischen-Kreis an. Die Flächengemeinde wird aus über 100 Ortschaften, Einzelhöfen und Weilern gebildet. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Kommunen als leicht benachteiligt zu beurteilen.
Der Ortsteil Kranüchel liegt zwischen Kreuzkapelle und Wohlfahrt, oberhalb des Wahnbachtals an den Ausläufern des Bergischen Landes. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am östlichen Ortsrand.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienreihenhaus
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 und 1 1/2 Vollgeschosse; überw. unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : 1974
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster straßenseits ca. 2006; Heizzentrale ca. 1997
- 1 . 8 Wohnfläche : 72 m² ausgeb. Nutzfläche: 33 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit Stahlkellertank von 3.500 l; zzgl. sep. Feststoffofen im Wohnzimmer
- 1 . 10 Ausstattung : einfache Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : OG: Flur, 2 Zimmer
EG: Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Terrasse; Garage, Abstellraum
Tiefpaterre: Flur, 2 Zimmer, Duschbad
KG: Flur, ausgeb. Kellerraum, Heizungs- und Tankraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : veraltete Dacheindeckung; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage : 1 massive Garage mit Metallflügeltor am Wohngebäude, separater Carport mit geschottertem Boden
- 1 . 14 Verkehrswert : **210.000 €** (gem. ZVG)
205.000 € (gem. BauGB)