



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 55/25

EXPOSE

zum Objekt

Stralsunder Straße 13

53842 Troisdorf-Oberlar



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

- 1 . 1 Objekt : Stralsunder Straße 13
53842 Troisdorf-Oberlar
- 1 . 2 Flurstück : 499 ; Größe: 963 m²
- 1 . 3 Lage : Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Oberlar, einem zentrumsnahen Stadtteil westlich der Innenstadt. Der Stadtteil liegt zwischen der Bahnlinie Köln/Siegen und der Flughafenautobahn BAB 59. In diesem Bereich wird er vorwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungen
hier: ETW-Nr. 3 im EG-rechts
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse
- 1 . 6 Baujahr : 1970 (Rohbauabnahme)
- 1 . 7 Modernisierung : Gemeinschaftseigentum:
- Dämmfassaden vmtl. 1990er Jahre
- Heizzentrale 2001
- Pumpensumpf 2025

Sondereigentum:
- wird derzeit renoviert
- 1 . 8 Wohnfläche : 70 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit Stahlkellertank à 25.000 l (lt. Angaben)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung
- KG : 1 Kellerraum zu diesem Wohneigentum
- ETW-Nr. 3 : Flur mit Garderobe, Wohnküche, Wohnzimmer, Loggia/Balkon,
2 Schlafzimmer, Bad; SNR 3 an Gartenteilfläche
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Feuchtstelle im Deckenbereich des KG; keine eindeutige Zuordnung der Stellplätze/Garagen

1 . 13	Nebengebäude / Garage(n)	:	4 Fertiggaragen und 7 offene Stellplätze
1 . 14	Verkehrswert (gem. ZVG)	:	160.000 € (ETW-Nr. 3)
			5.000 € (Stellplatz-Nr. 10)
			<hr/>
			165.000 €