



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 56/24

EXPOSE

zum Objekt

Frankfurter Straße 164

53840 Troisdorf



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

- 1 . 1 Objekt : Frankfurter Straße 164
53840 Troisdorf
- 1 . 2 Flurstück : 304/128 ; Größe: 4 m²
2052 ; Größe: 1.268 m²
2050 ; Größe: 187 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 Troisdorf-Ost, unweit der Agger bzw. Stadtgrenze Siegburg, unmittelbar an der stark frequentierten B 8. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in einem gestandenen Wohngebiet mit angrenzenden gastronomischen Betrieben in der Nachbarschaft.
- 1 . 4 Gebäudeart : Dreifamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 3 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss lt. Bauakten nicht ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1956
- 1 . 7 Modernisierung : keine Angaben möglich
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 256 m²
- 1 . 9 Heizung : keine Angaben möglich
- 1 . 10 Ausstattung : keine Angaben möglich
- 1 . 11 Raumaufteilung : je Vollgeschoss: Flur, 4 Zimmer, Bad, WC, Küche, Balkon
(lt. Bauakte)
- 1 . 12 baulicher Zustand/ : allg. Instandhaltungsmängel nach Außenbesichtigung
Mängel
- 1 . 13 Nebengebäude/ : vmtl. 4-fach Garage mit Stahlschwingtoren nach
Garage(n) Außenbesichtigung
- 1 . 14 **Verkehrswert** : 407.000 € (Anteil Flurstück-Nr. 2052); 42 K 57/24
(nach Außenbesichtigung)
101.000 € (Anteil Flurstück-Nr. 2050); 42 K 58/24
2.000 € (Anteil Flurstück-Nr. 304/128); 42 K 56/24
510.000 € (gesamt gem. ZVG)