



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 58/25

EXPOSE

zum Objekt

An der Kirchenwiese 9

53783 Eitorf-Bitze



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

- 1 . 1 Objekt : An der Kirchenwiese 9
53783 Eitorf-Bitze
- 1 . 2 Flurstück : 271 ; Größe: 356 m²
272 ; Größe: 555 m²
- 1 . 3 Lage : Eitorf befindet sich im Osten des Rhein-Sieg-Kreises, einer ländlich geprägten Region im Siegtal an den Ausläufern des Westerwaldes. Die ländlich geprägte Region ist aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Positiv wirkt sich die gute Bahnverbindung von Köln nach Siegen aus; negativ die Entfernung zur nächsten Autobahn. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Bitze, der östlich von Eitorf und südlich von Alzenbach am Übergang vom Siegtal zur Höhenlage des Naturschutzgebietes "Wälder auf dem Leuscheid" befindet. Dieser Ortsteil ist ländlich strukturiert. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert (Altbau)
- 1 . 6 Baujahr : nicht bekannt
- 1 . 7 Modernisierung : 1999
- 1 . 8 Wohnfläche : 200 m²
- 1 . 9 Heizung : keine Angaben möglich
- 1 . 10 Ausstattung : keine Angaben möglich
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 3 Kellerräume, 2 Hobbyräume; Doppelgarage
(lt. Bauakte) EG: 2 Flure, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, WC, Abstellr.; Dachterrasse (auf der Doppelgarage)
DG: Flur, 2 Bäder, 2 Kinderzimmer, Arbeitsraum, Bad, Schlafzimmer, begehbare Kleiderschrank, Balkon
- 1 . 12 baulicher Zustand / : nach Außenbesichtigung normaler baulicher Zustand
Mängel
- 1 . 13 Nebengebäude / : 1 massive Doppelgarage mit 2 Sektionaltoren und Flachdach
Garage(n) als Dachterrasse
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **282.000 €** (gem. ZVG, fiktiv) }
Flurstück-Nr. 272
- 1 . 15 **Verkehrswert** : **48.000 €** (gem. ZVG, fiktiv) } nach Außenbesichtigung
Flurstück-Nr. 271
- 1 . 16 **Verkehrswert** : **330.000 €** (gem. ZVG)
gesamt