



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 62/24

EXPOSE

zum Objekt

Hauptstraße 41

53809 Ruppichteroth-Winterscheid



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

a) bebautes Grundstück

- 1 . 1 Objekt : Hauptstraße 41
53809 Ruppichterorth-Winterscheid
- 1 . 2 Flurstück : 137 ; Größe: 278 m²
- 1 . 3 Lage : Ruppichterorth ist eine ländlich geprägte Kommune im Osten des Rhein-Sieg-Kreises. Sie grenzt östlich an den Oberbergischen Kreis mit der Gemeinde Nümbrecht und dem sog. Homburger Ländchen an. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen. Die Haupteinschließung erfolgt über die B 478 (Bröltalstraße) von Hennef nach Waldbröl.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Winterscheid, einer beliebten Wohnlage zwischen dem Gemeindezentrum von Ruppichterorth und der angrenzenden Stadt Hennef. Der ländlich geprägte Ortsteil liegt oberhalb des Derenbachtals und Bröltals, an den Ausläufern des Nutscheids bzw. des Bergischen Landes. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Zweifamilienwohnhaus mit Wohnung im DG
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; teil unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : Ursprung ~ Anfang 20. Jahrhundert
Anbauten ca. 1956 und 1960
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1978, 1983 und im Treppenhaus 1994; Heizzentrale ca. 1986; Dämmfassaden, Dacheindeckung, Bäder etc. nicht bekannt, vmtl. vor ca. 15 - 25 Jahren
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 246 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit 3 Kunststoffkellertanks à 1.500 l
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: 3 Kellerräume, HZR, Tankraum
EG: Flur, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 2 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum
im Hausflur Abstellraum für die Wohnung im OG
OG: Flur, 3 Zimmer, Bad, Küche
DG: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum
SpB: Speicherraum

- 1 . 12 baulicher Zustand / : unhomogene Grundrissgestaltung, Anzeichen von Feuchtigkeit
Mängel im KG, bauartbedingte Wärmebrücken, veraltete Heizzentrale, Genehmigungsvorbehalte etc.
- 1 . 13 Nebengebäude / : 6 offene und gepflasterte Stellplätze; davon 2 zur Mittelstraße
Garage(n)
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **270.000 €** (gem. ZVG)

b) unbebautes Grundstück

- 2 . 1 Flurstück : 136 ; Größe: 33 m²
- 2 . 2 Lage : siehe vor
- 2 . 3 Nutzung : Fußweg; Art Straßenland
- 2 . 4 Zustand : normal; gepflastert
- 2 . 5 **Verkehrswert** : **3.000 €** (gem. ZVG)