



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](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

**42 K 64/25**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Hoher Rain 44**

**53859 Niederkassel-Rheidt**



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

- 1 . 1 Objekt : Hoher Rain 44  
53859 Niederkassel-Rheidt
- 1 . 2 Flurstück : 377 ; Größe: 224 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis unweit von Bonn. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und westlich von Troisdorf.  
Das Objekt selbst befindet sich im historischen Ortskern des Stadtteils Rheidt, der südlich des Stadtzentrums von Niederkassel liegt. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als mittelmäßig einzustufen, da trotz der Nähe zu den Oberzentren gut gelegene Fernstraßen- bzw. Bahnanschlüsse nicht vorhanden sind. Die Immobilie befindet sich in einem gestandenen Wohngebiet in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Die Wohnlage ist als gut einzustufen. Vis-à-vis befindet sich die Kath. Pfarrkirche St. Dionysius mit Friedhof und Pastoralbüro.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; teil unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : nicht bekannt; vmtl. um 1900; Anbauten vmtl. 1960er/1970er Jahre
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 2010; Heizzentrale vor ca. 15 - 20 Jahren; Dach-Renovierung - Altbau und Bäder nach Erwerb 2010
- 1 . 8 Wohnfläche : 98 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gasetagenheizung (Flur-EG)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: 1 Kellerraum  
EG: Flur, Wohnküche, Esszimmer  
1. Anbau: Wohnzimmer  
2. Anbau: Flur, Bad  
3. Anbau: 1 Zimmer  
OG: 2 Zimmer, Flur, Bad  
DG: Hobbyraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : ohne
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **275.000 €** (gem. ZVG)