



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 65/25

EXPOSE

zum Objekt

Kaiserstraße 100/Humperdinckstraße 35

53721 Siegburg-Zentrum



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

- 1 . 1 Objekt : Kaiserstraße 100/Humperdinckstraße 35
53721 Siegburg-Zentrum
- 1 . 2 Flurstück : 4146 ; Größe: 239 m²
- 1 . 3 Lage : Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in der nördlichen Zentrumslage im Dreiecksbereich der Kaiser-, Heinrich- und Humperdinckstraße. Die Kaiserstraße ist die Hauptgeschäftsstraße von Siegburg und vom Markt bis zur Heinrichstraße fußläufig. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 50 m. Insgesamt ist dieser Bereich nördlich der Fußgängerzone aufgrund seiner Randlage und fehlenden Geschäftsmagneten weniger attraktiv für gewerbliche Nutzflächen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Wohn- und Geschäftshaus
- 1 . 5 Geschossigkeit : 3 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
geplant: 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss zur Kaiserstraße
- 1 . 6 Baujahr : 1898
- 1 . 7 Modernisierung : Umbauten 1924 und 1955 bzw. nach Erwerb 2019 (2 Wohnungen zur Kaiserstraße und Treppenhaus bis DG sowie 2 Wohnungen zur Humperdinckstraße); Fenster 2008 und nach 2019
- 1 . 8 Wohnfläche : 414 m² (5 WE); GE: 100 m² im EG + 23 m² im KG
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung und Gasthermen
- 1 . 10 Ausstattung : normale und modernisierte Ausstattung (außer DG)
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG-Humperdinckstr. Flur, 3 ausgeb. Kellerräume (keine Wfl.)
EG-Humperdinckstr. Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad mit Sauna, HWR/Schrankraum
OG-Humperdinckstr. Wohn- und Esszimmer mit Küche, 2 Bäder, Schlafzimmer, Dachterrasse (lt. Angaben; keine Innenbesichtigung ermöglicht)

KG-Kaiserstr.	Flur, Mieterkellerräume, Lager GE, HZR (Stahltank noch vorh.), HWR
EG-Kaiserstr.	Ladenlokal, WC
1.OG-Kaiserstr.	Flur, 3 Zimmer, Küche mit Abst. und HZG, Bad, Dachterrasse
2.OG-Kaiserstr.	Flur, 3 Zimmer, Küche mit Abst. und HZG, Bad
DG-Kaiserstraße	Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad (entkernt; soll abgerissen und als Vollgeschoss neu aufgebaut werden zzgl. "neues" Dachgeschoss)

1 . 12 baulicher Zustand / : DG entkernt; Aufstockung nicht erfolgt; ansonsten modernisiert
Mängel

1 . 13 Nebengebäude / : ---
Garage(n)

1 . 14 **Verkehrswert** : **1.150.000 €** (gem. ZVG)