



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 68/24

EXPOSE

zum Objekt

Mittelstraße 112

53757 Sankt Augustin-Menden



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

- 1 . 1 Objekt : Mittelstraße 112
53757 Sankt Augustin-Menden
- 1 . 2 Flurstück : 2298 und 2300 ; Größe: 10.359 m²
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft.
Der Stadtteil Menden liegt an der BAB 59 bzw. BAB 560 südöstlich des Autobahndreieckes Sankt Augustin-West und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Troisdorf und Siegburg an. Er liegt südlich und östlich des Naturschutzgebietes Siegaue. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Positiv wirkt sich die Nähe zur Bundesstadt Bonn aus. Negativ die Lage der Wohnung im sog. "Kaiserbau".
- 1 . 4 Gebäudeart : Mehrfamilienhaus mit insgesamt 296 WE (Hs.-Nr. 110 und 112) und Gewerbeeinheiten
- 1 . 5 Geschossigkeit : 16 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt; hier ETW-Nr. 215 im 7. OG
- 1 . 6 Baujahr : 1971
- 1 . 7 Modernisierung : Balkonsanierungen zu ca. 2/3 ausgeführt
Aufzüge ca. 2010 und im Hs.-Nr. 110 im Jahr 2022
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 75 m² (lt. Teilungserklärung zu ETW-Nr. 215)
- 1 . 9 Heizung : vmtl. Elektronachtspeicher als Fußbodenheizung
- 1 . 10 Ausstattung : keine Angaben möglich
- 1 . 11 Raumaufteilung
- KG : vmtl. 1 Kellerraum
- ETW-Nr. 1 : lt. Bauzeichnung; Flur, 3 Zimmer, Bad, Küche, Loggia
- 1 . 12 baulicher Zustand/ : nach Außenbesichtigung mittlerer Unterhaltungszustand mit
Mängel notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an Balkonen (rd. 2/3 ausgeführt) und Fassaden

- 1 . 13 Nebengebäude/
Garage(n) : Tiefgarage mit rd. 165 Stellplätzen und offene Stellplätze im
östlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der
Gutenbergstraße aus (ca. 46 Stück) und auf der Tiefgarage (ca.
35 Stück)
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **80.000 €** (gem. ZVG **nach Außenbesichtigung**)
(ETW-Nr. 215)