



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 70/24**

## EXPOSE

zum Objekt

**Alte Bonner Straße 9**

**53757 Sankt Augustin-Mülldorf**



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

- 1 . 1 Objekt : Alte Bonner Straße 9  
53757 Sankt Augustin-Mülldorf
- 1 . 2 Flurstück : 1836 ; Größe: 973 m<sup>2</sup>  
1798 ; Größe: 1.789 m<sup>2</sup>  
1837 ; Größe: 1 m<sup>2</sup>  
1800 ; Größe: 205 m<sup>2</sup>  

---

2.968 m<sup>2</sup>
- 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.  
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Sankt Augustin-Mülldorf, einem Stadtteil nördlich des Zentrums und südlich der Kreisstadt Siegburg, getrennt durch die Sieg und die BAB 560. Der Grundbesitz befindet sich in einer Sackgasse nördlich der Meerstraße, da die Alte Bonner Straße mit dem Bau der Autobahn "abgeschnitten" wurde. Die Wohnlage kann trotz der Nähe zur Autobahn als beliebt eingestuft werden, da kein Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Der Mietspiegel sieht für diese Lage ebenfalls keine besondere Anpassung vor. In der RSK-Wohnlagenkarte ist diese Lage als mittelmäßig eingestuft.
- 1 . 4 Gebäudeart : 4 Mehrfamilienhäuser (Hs-Nr. 9 - 9c) mit insgesamt 14 Wohnungen
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;  
hier: ETW-Nr. 4 im Haus Nr. 9 im 1. OG-rechts (Haus 1 lt. Bauakte)
- 1 . 6 Baujahr : 1967
- 1 . 7 Modernisierung : Gemeinschaftseigentum:  
- Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke  
- Heizzentrale und Hauseingangstür  
  
Sondereigentum:  
- Die Renovierung/Modernisierung des Sondereigentums wurde vmtl. in den letzten 10 Jahren bzw. nach dem Erwerb 2017 durchgeführt.

- 1 . 8 Wohnfläche : 78,55 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : vmtl. Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale bzw. gute Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung
- KG : 1 Kellerraum zum Sondereigentum
- ETW-Nr. 4 : Flur, Garderobe, WC, Küche, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt, die den Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen überschreiten.
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : kein separater Stellplatz zu dieser Wohnung
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **275.000 €** (gem. ZVG)