



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 70/25

EXPOSE

zum Objekt

Am Abtshof 42

53721 Siegburg-Kaldauen



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

- 1 . 1 Objekt : Am Abtshof 42
53721 Siegburg-Kaldauen
- 1 . 2 Flurstück : 801 ; Größe: 448 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.
Die Immobilie selbst befindet sich in guter Wohnlage westlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Kaldauen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Dieser Stadtteil ist trotz der Einschränkungen durch den Fluglärm als beliebtes Wohnviertel innerhalb des Stadtgebietes zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Haupt- und nördlich der Wahnbachtalstraße in einem Wohngebiet unweit von Sport- und Grünanlagen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 2001
- 1 . 7 Modernisierung : lfd. Instandsetzungsmaßnahmen
- 1 . 8 Wohnfläche : 212 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung als Fußbodenheizung (auch im KG); im KG zusätzlich Feststoffkamin
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 1 Kellerraum, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum (allg.)
KG: 1 ausgeb. Hobbyraum (Wohnküche mit Wohnzimmer), 1 (sep.) ausgeb. Kellerraum (Schlafzimmer), Bad
EG: Flur, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Bürozimmer, Bad, Terrasse
DG: Flur, 3 Zimmer, Bad, WC, Küche, Loggia
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : normaler Gesamtzustand; Genehmigungsvorhalte für den Ausbau im KG
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : 1 massive Garage mit Sektionaltor und Gartenausgang; Flachdach; gepflasterte Stellplätze
- 1 . 14 Verkehrswert : **770.000 €** (gem. ZVG)