



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 71/25

EXPOSE

zum Objekt

Am Schiefelhof 2a

53721 Siegburg-Heide



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

- 1 . 1 Objekt : Am Schiefelhof 2a
53721 Siegburg-Heide
- 1 . 2 Flurstück : 263 ; Größe: 200 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 befindet sich in guter Wohnlage nordöstlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Heide. Dieser Stadtteil befindet sich in der Höhenlage dieser Kommune an den Ausläufern des Bergischen Landes und grenzt unmittelbar an Lohmar-Heide an. Der Hüttenweg bildet in Heide in diesem Bereich die Stadtgrenze. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am südlichen Ortsrand. Südlich der angrenzenden B 56 schließt der Außenbereich mit Wasserschutzgebiet an.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1997
- 1 . 7 Modernisierung : Heizzentrale 2021; Oberböden EG/DG/SpB, 2 Dachflächenfenster, Bad DG und WC EG in 2020/2021
- 1 . 8 Wohnfläche : 106 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung als Fußbodenheizung (auch im KG und Spitzboden)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum und abgetrennter Kellerraum; ausgebauter Hobbyraum mit Küchenecke, kleiner Flur und Duschbad
EG: Flur mit Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse
DG: Flur mit Abstellraum, 3 Zimmer, Bad
SpB: "Schlafzimmer" (keine Wohnfläche)
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : vorwiegend normaler baulicher Zustand; Genehmigungsvorbehalte
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Garage mit Stahlschwingtor und Tür zum Garten (auf Flurstück 264)
- 1 . 14 Verkehrswert : 475.000 € (gem. ZVG)

2 . 1 Flurstück-Nr. 264

2 . 2 Flurstück : 264 ; Größe: 130 m²

2 . 3 Lage : siehe vor

2 . 4 Nutzung : bebautes Grundstück

2 . 5 Zustand : gepflegt

2 . 6 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem bebauten Flurstück-Nr. 263 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden.

3 . 1 Flurstück-Nr. 257

3 . 2 Flurstück : 257 ; Größe: 113 m²
hiervon 1/6 MEA: 19 m²

3 . 3 Lage : siehe vor

3 . 4 Nutzung : Privatweg; Art Straßenlandfläche

3 . 5 Zustand : gepflegt

3 . 6 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit den bebauten Flurstück-Nrn. 263 und 264 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden.

4 . 1 **Verkehrswert** : **475.000 €** (gesamt gem. ZVG)

Flurstück-Nr.	263	400.000 €	} fiktive Einzelwerte
Flurstück-Nr.	264	72.400 €	
Flurstück-Nr.	257	2.600 €	