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 77/24

E X P O S E

zum Objekt

Theodor-Heuss-Allee 16

53773 Hennef-Zentrum

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

1 . 1	Objekt	:	Theodor-Heuss-Allee 16 53773 Hennef-Zentrum
1 . 2	Flurstück	:	782 ; Größe: 334 m²
1 . 3	Lage	:	Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen 30 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in zentraler Lage von Hennef nördlich eines zentral gelegenen Gewerbebereichs zwischen Bahnlinie und Theodor-Heuss-Allee mit Meys Fabrik, Feuerwache und sonstigen Gewerbeobjekten. Die Theodor-Heuss-Allee ist die Hauptverbindung vom Stadtteil Geistingen mit Unterführung der Bahngleise zum Zentrum und entsprechend gut frequentiert. Positiv wirkt sich die Nähe zum Zentrum, Bahnhof und Schulzentrum aus. Es handelt sich um ein gestandenes Mischgebiet mit vorwiegend 3-geschossiger Bebauung.
1 . 4	Gebäudeart	:	Dreifamilienwohnhaus als Art Doppelhaushälfte mit 2 Vollgeschossen, in Sondereigentum aufgeteilt; hier: ETW-Nr. 1603 im 1. und 2. DG
1 . 5	Geschossigkeit	:	2 Vollgeschosse
1 . 6	Baujahr	:	1997
1 . 7	Modernisierung	:	keine Angaben möglich
1 . 8	Wohnfläche	:	125 m²
1 . 9	Heizung	:	vmtl. Gaszentralheizung; lt. Teilungserklärung Fußbodenhzg.
1 . 10	Ausstattung	:	keine Angaben möglich
1 . 11	Raumaufteilung		(lt. Bauzeichnung)
	1. DG	:	Diele, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), HWR, Schlafzimmer, Dachterrasse
	2. DG		Flur, Bad, 2 Zimmer, Loggia
	KG		1 Kellerraum zu dieser Wohnung

1 . 12	baulicher Zustand/ Mängel	:	normal nach Außenbesichtigung	
1 . 13	Nebengebäude/ Garage(n)	:	1 Stellplatz in Rasengittersteinen zum Wohneigentum (Sondernutzungsrecht)	
1 . 14	**Verkehrswert** (nach Außenbes.)	:	**285.000 €**	(gem. ZVG; ETW-Nr. 1603)
			8.000 €	(SNR an off. Stellplatz)