



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 79/24

EXPOSE

zum Objekt

Hausermühler Straße 7

53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hausermühle



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

- 1 . 1 Objekt : Hausermühler Straße 7
53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hausermühle
- 1 . 2 Flurstück : 39 ; Größe: 646 m²
- 1 . 3 Lage : Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Das Bewertungsobjekt liegt südlich von Seelscheid oberhalb des Wahnbachtals in dem bereits ländlich geprägten Ortsteil Hausermühle. Die Nähe zu Seelscheid, einem der beiden Hauptorte dieser Kommune mit Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs wirkt sich positiv aus. Leicht negativ die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; vorwiegend unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1962 Anbau: 1980
- 1 . 7 Modernisierung : mit Anbau; Dacheindeckung ~ 2016; Heizzentrale mit Erdtank 2021; Eingangsbereich mit Kelleraußentreppe, Stellplatz und Garagenzufahrt ca. 2021/2022; Sanierung EG ca. 2021/2022
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 174 m² ausgeb. Nfl. 59 m²
- 1 . 9 Heizung : Flüssiggaszentralheizung mit Erdtank zwischen Wohnhaus und Garage
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Sauna, WC, und Dusche, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, Kellerraum, Flur, Hobbyraum
EG: Diele, WC, Küche, Esszimmer, Podest und Wohnzimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad, Terrasse
DG: Flur, 2 Zimmer, 1 WC
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : nach Außenbesichtigung normal; Restfertigstellungsarbeiten im DG gem. Fotodokumentation des Eigentümers
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : 1 massive Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Flachdach mit Bitumenschweißbahnen
- 1 . 14 Verkehrswert : **400.000 €** (gem. ZVG; nach Außenbesichtigung)