



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 82/25

EXPOSE

zum Objekt

Siebengebirgsallee 62

53840 Troisdorf-Ort



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

- 1 . 1 Objekt : Siebengebirgsallee 62
53840 Troisdorf-Ort
- 1 . 2 Flurstück : 1313 ; Größe: 519 m²
- 1 . 3 Lage : Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in zentraler Lage von Troisdorf unweit des Erlebnisbades "Aggua". Aus infrastruktureller Sicht kann diese Lage als gut eingestuft werden. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen nach Köln und zur Kreisstadt.
- 1 . 4 Gebäudeart : Zweifamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Anbau: eingeschossig
- 1 . 6 Baujahr : 1957 Anbau: 1963
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1995; Heizzentrale ca. 1990er Jahre; Bäder/WCs überw. nach Erwerb 2018
nach Erwerb 2018 und vmtl. in den 1990er Jahren
- 1 . 8 Wohnfläche : 265 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit Stahlkellertank à 8.500 l; zzgl. Feststofföfen im Wohnzimmer-OG und -EG
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung
- | | |
|-------------|--|
| KG-Altbau: | Flur, 3 Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum, Hauswirtschaftsraum |
| KG-Anbau: | Flur, Sauna, Dusche, WC, Kellerraum (Hobby) |
| EG: Altbau: | Flur, Küche (jetzt Schrankraum), WC, Bad, 3 Schlafzimmer |
| EG-Anbau: | Wohnzimmer, Wohnküche (ehem. Terrasse); Terrasse |
| OG-Altbau: | Flur, WC, 3 Zimmer, Bad, Küche, Dachterrasse |
| DG: | Flur, WC, Küche mit Dusche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer |
- 1 . 12 baulicher Zustand / : tlw. Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Mängel
Wärmebrücken; Genehmigungsvorbehalte

- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Doppelgarage mit Stahlflügeltoren und Satteldach mit Ziegeldeckung (links); 1 massive Garage mit Stahlschwingtor und Flachdach (rechts)
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **525.000 €** (fiktiv gem. ZVG)
- 2 . 1 Flurstück-Nr. 2628
- 2 . 2 Flurstück : 2628 ; Größe: 263 m²
- 2 . 3 Lage : siehe vor
- 2 . 4 Nutzung : Bauland (in Zusammenhang mit FlStck.-Nr. 1313)
- 2 . 5 Zustand : gepflegt
- 2 . 6 **Verkehrswert** : **150.000 €** (fiktiv gem. ZVG)
- 3 . **Verkehrswert gesamt** : **675.000 €** (gem. ZVG)
- 4 . Sonstiges : Die vorgenannten Grundstücke sollten aufgrund ihrer wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten nicht getrennt voneinander veräußert werden.