



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 84/25

EXPOSE

zum Objekt

Zur alten Fähre 25

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 : Zur alten Fähr 25
53721 Siegburg-Kaldauen
- 1 . 2 Flurstück :

196 ; Größe:	10.091 m ²	} 10.983 m ²
89 ; Größe:	24 m ²	
193 ; Größe:	335 m ²	
194 ; Größe:	470 m ²	
195 ; Größe:	63 m ²	
- 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. Siegburg verfügt über einen ICE-Bahnhof der Schnellbahntrasse Köln/Frankfurt. 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. Es grenzt an die Naturschutzgebiete "Hufwald" im Westen und "Siegaue" im Süden an.
- 1 . 4 Gebäudeart : 2 Mehrfamilienhauswohnblöcke (Haus-Nrn. 23 - 29 und 31 - 37) mit insgesamt 112 Wohnungen
- 1 . 5 Geschossigkeit : 5 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;
hier: ETW-Nr. 84 im Hauseingang-Nr. 25, 3. und 4. OG
- 1 . 6 Baujahr : 1973
- 1 . 7 Modernisierung : Gemeinschaftseigentum:
 - Hauseingangstür 1999
 - lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
 - Dach und EntwässerungsleitungenSondereigentum:
keine Angaben möglich
- 1 . 8 Wohnfläche : 90,09 m² (lt. Bauakte)
- 1 . 9 Heizung : keine Angaben möglich
- 1 . 10 Ausstattung : keine Angaben möglich
- 1 . 11 Raumaufteilung
- KG : 1 Kellerraum zum Wohneigentum
- ETW-Nr. 84 : 3. OG: Diele, WC, Wohnzimmer, Küche mit Abstellraum;
Terrasse mit Abstellraum
4 .OG: Flur, Abstellraum, Bad, 2 Zimmer

1 . 12	baulicher Zustand / Mängel	:	nach Außenbesichtigung normaler Unterhaltungszustand		
1 . 13	Nebengebäude / Garage(n)	:	2 Tiefgaragen mit je 48 Stellplätzen (lt. Bauakte) und 23 offene Stellplätze; hier: TG-Nr. 71		
1 . 14	Verkehrswert	:	ETW-Nr. 84	190.000 €	(gem. ZVG)
			TG-Nr. 71	7.000 €	(gem. ZVG)
			Insgesamt	197.000 €	(nach Außenbesichtigung)