

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Carport
Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 11.04.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum aktualisierten WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 131/23
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
**Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung
und mit einem Carport
bebauten Grundstücks**



Nelkenstraße 55

in

Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung und mit einem Carport
Nelkenstraße 55
in
53840 Troisdorf
- **Nutzung:** eigengenutzt

• Sachwert:		405.000 €
Bodenwert:	149.000 €	
Gebäudewert:	181.000 €	
Wert der Außenanlagen:	11.000 €	

vorläufiger Sachwert:	341.000 €	

• Ertragswert:		405.000 €
Wohnfläche:	rd. 126 m ²	
jährlicher Rohertrag:	16.632 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,40 %	

• Vergleichswert:		410.000 €
Gebäudefaktor:	3.300 €/m ²	

• Verkehrswert:		405.000 €
------------------------	--	------------------

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Troisdorf auf dem Blatt 5.143 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstück 1248,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Nelkenstraße 55, Größe 296 m²“*

Gemäß Grundbuchauszug vom 14.06.2023 sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Mit Schreiben vom 27.09.2023 bescheinigt die Stadt Troisdorf, *„dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Troisdorf zu Lasten des Grundstücks Troisdorf, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Nelkenstr. 55, mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstück 1248 eine Baulast nicht eingetragen ist.“*

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 05.10.2023 bestehen für das Bewertungsobjekt *„nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen aus einer öffentlichen Förderung.“*

An der südlichen Grundstücksgrenze besteht infolge der Reihenhausbebauung Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nördlicher Randlage des Troisdorfer Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte im Rhein-Sieg-Kreis.

Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Sieglar und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Troisdorf-Rotter See. Insbesondere seit den 70er Jahren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegenetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften. Troisdorfs wirtschaftlicher Aufstieg hängt eng mit traditionsreichen Gewerbebetrieben zusammen. Die heutigen Mannstaedt-Werke waren im Jahr 1825 die Keimzelle des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte. In Friedrich-Wilhelms-Hütte mit rd. 7.000 Einwohnern, im Süden Troisdorfs zwischen den Autobahnen A 59 und A 560 sowie der Bundesstraße B 56 gelegen, sind an Infrastruktur u.a. mehrere Kindergärten, eine Gemeinschaftsgrundschule, eine Mehrzweckhalle, ein Sportplatz, eine Begegnungsstätte für Senioren und einige Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung vorhanden. Das zu bewertende Wohnhaus liegt auf der westlichen Seite der Nelkenstraße (Einbahnstraße), rd. 0,1 km südlich des Willy-Brandt-Rings, über den man nach rd. 1,2 km in westlicher Richtung zur Anschlussstelle Troisdorf der A 59 und nach rd. 1,2 km in nordöstlicher Richtung in die Innenstadt von Troisdorf gelangt. Die A 560 ist über die Anschlussstelle Siegburg in rd. 3,5 km zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung von rd. 0,2 km. Der Bahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte ist rd. 1 km entfernt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung in Hausgruppen-Bauweise. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Nelkenstraße ist im Mietspiegel für Troisdorf (aus dem Jahr 2014) als mittlere Wohnlage eingestuft.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienreihenhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und mit einem Carport (rd. 2,80 m * rd. 5,80 m) bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1983 von einer Wohnungsbau-gesellschaft in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Bauge-nehmigung 07.12.1982, Rohbauabnahmeschein 21.07.1983, Schluss-abnahmeschein 31.10.1983). Die Hauseingangstür ist zwischenzeitlich erneuert worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Risse im Außen- und Innenputz festgestellt; außerdem ist die Fassade (Putz und Holz) streichbedürftig, tlw. besteht Renovierungsbedarf. Der Unterhaltungs-zustand des Wohnhauses ist insgesamt noch als zufriedenstellend zu beurteilen. Die Heizungsanlage ist nach Eigentümerangabe im Jahr 2004 erneuert worden.

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu insgesamt rd. 126 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 13):

- Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss: rd. 87 m²
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss: rd. 31 m²

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Nordseite mit Holz- bzw. Kunstschieferverkleidung, Giebel mit Kunstschieferverkleidung, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach (45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung; Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Schornsteinkopf	mit Schieferverkleidung

Hauseingangstür	Holztür mit kleinem, isolierverglasten Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	durch Carport
Hauseingangsstufen	Fliesenbelag
Treppen	freitragende Treppe mit Holztrittstufen, Metallharfe und Holzgeländer zum OG und zum DG, Betontreppe zum KG
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoffrollladen, tlw. mit verzinktem Außengitter
Türen	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen türhoch, Fliesenspiegel in den Küchen
Fußböden	Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken - OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken - DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Terrasse	Betonplatten
Carport	in Holzkonstruktion