



**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 136/23

EXPOSE

zum Objekt

Eigen 17

53804 Much-Eigen



- 1 . 1 Objekt : Eigen 17
53804 Much-Eigen
- 1 . 2 Flurstück : 539 ; Größe: 2.322 m²
- 1 . 3 Lage : Die Gemeinde Much liegt im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises und grenzt unmittelbar an den Oberbergischen und Rheinisch-Bergischen-Kreis an. Sie liegt in der Höhenlage des Kreises und grenzt an die Ausläufer des Bergischen Landes an. Die Flächengemeinde wird aus über 100 Ortschaften, Einzelhöfen und Weilern gebildet.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich westlich des Gemeindezentrums von Much, im Ortsteil Eigen. Dieser grenzt unmittelbar an Weißenportz an und liegt östlich der L 318. Es handelt sich um eine ländliche Wohnlage an den Ausläufern des Bergischen Landes, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Leicht negativ wirken sich die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen aus.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; überwiegend unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : 1954
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 2015 - 2017; Heizzentrale ca. 2005; Bad-EG ca. 2009 (nach Erwerb); Renovierung ca. 2015 - 2019 (Elektro, Oberböden, Innentüren, Bäder im OG und DG), DG-Ausbau mit Dacherneuerung und Dämmung vor ca. 25 Jahren; Ver- und Entsorgungsleitungen
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 178 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit 4 Alu-Tanks à 700 l
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum
EG: Flur, Wohnküche links; Küche und Esszimmer rechts, Bad, teilüberdachte Terrasse gartenseits und Terrasse hofseits
OG: Flur, 5 Zimmer, Bad
DG: Studio, Schlafzimmer, Bad
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Restfertigstellungsarbeiten; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; Genehmigungsvorbehalte
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : Stallgebäude, Scheune und Remise
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **510.000 €** (gem. ZVG)