



**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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)