



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 137/23

EXPOSE

zum Objekt

Fasanenstraße 32

53859 Niederkassel-Ranzel



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

- 1 . 1 Objekt : Fasanenstraße 32
53859 Niederkassel-Ranzel
- 1 . 2 Flurstück : 1143 ; Größe: 353 m²
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn bzw. östlich von Wesseling auf der linksrheinischen Seite mit den überregional bekannten Raffinerieanlagen. Das Objekt selbst befindet sich im Stadtteil Ranzel, der nördlich des Stadtzentrums und östlich von Lülsdorf liegt. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als mittelmäßig einzustufen, da trotz der Nähe zu den Oberzentren gut gelegene Fernstraßen- bzw. Bahnanschlüsse nicht vorhanden sind. Die Immobilie befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus als DHH
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1989 (lt. Bauakte)
- 1 . 7 Modernisierung : ab Erwerb 2010: Fenster ca. 2010; Heizzentrale ca. 2020; Terrassenüberdachung 2023; DG-Ausbau/Mod. ca. 2016; WC ca. 2014/2015; Fliesen im EG ca. 2019; Terrassenelement ca. 2017; Fliesen im HWR in 2022; Terrasse ca. 2013
- 1 . 8 Wohnfläche : 115 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum
EG: Flur, Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse
OG: Flur, 3 Zimmer, Bad
DG: Studio (keine Wohnfläche)
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; geringer Instandsetzungszustand; genehmigungsrechtliche Vorbehalte (DG)
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 Fertiggarage mit Stahlschwinger
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **390.000 €** (gem. ZVG)