



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

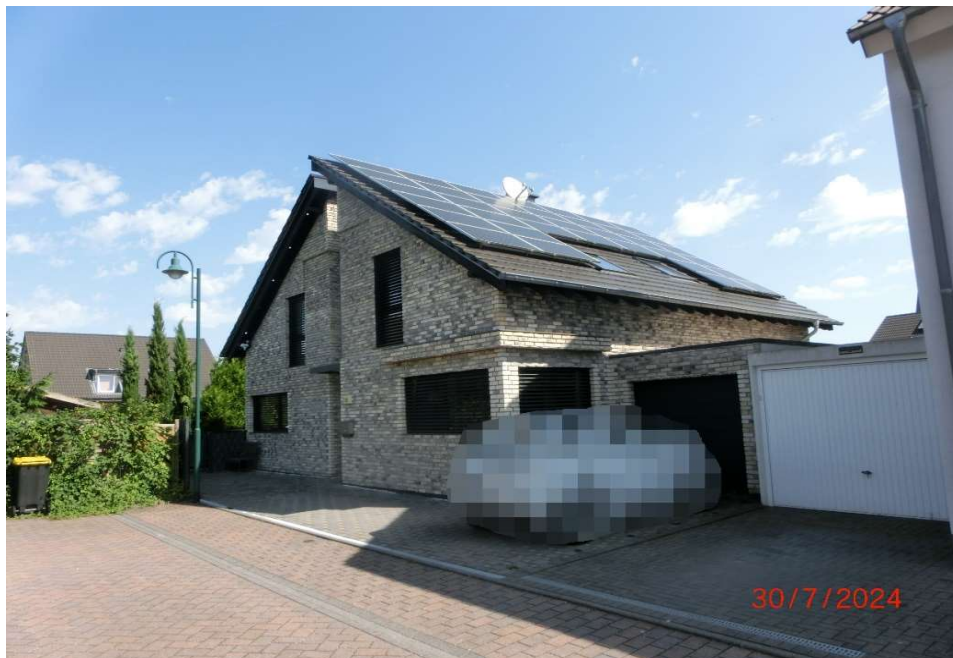
42 K 138/23

EXPOSE

zum Objekt

Cassiusweg 10

53859 Niederkassel-Uckendorf



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

- 1 . 1 Objekt : Cassiusweg 10
53859 Niederkassel-Uckendorf
- 1 . 2 Flurstück : 1187 ; Größe: 552 m²
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis unweit von Bonn. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und westlich von Troisdorf.
Das Bewertungsobjekt liegt östlich von Niederkassel im Ortsteil Uckendorf westlich von Troisdorf-Spich. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Der Außenbereich um Uckendorf wird von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Golfplatz und Kiesgruben geprägt. Die Entfernung zum Rhein beträgt ca. 2,5 km.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : ~ 2015
- 1 . 7 Modernisierung : lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 213 m²; ausgeb. Nfl. KG: rd. 58 m²
- 1 . 9 Heizung : Zentralheizung als Fußbodenheizung über Wärmepumpe; auch im KG
- 1 . 10 Ausstattung : gute Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 ausgeb. Hobbyräume, Duschbad, Saunaraum (ausgeb. ohne Sauna), Archiv (Keller), 1 Kellerraum, Hausanschluss- und Heizungsraum
EG: Flur, WC, Küche, Lager (Schleuse), Bürozimmer, Wohn- und Esszimmer mit Wintergarten (offen gestaltet), Terrasse
DG: Flur, 2 Bäder, Ankleide, 3 Schlafzimmer, Balkon
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : / : Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Schäden und Mängel festgestellt. Der Oberbelag und das Geländer am Balkon sind noch herzustellen.
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Garage mit Sektionaltor und Flachdach
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **920.000 €** (gem. ZVG)