



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 142/23**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Schopenhauerstraße 30**

**53842 Troisdorf-Oberlar**



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

- 1 . 1 Objekt : Schopenhauerstraße 30  
53842 Troisdorf-Oberlar
- 1 . 2 Flurstück : 128 ; Größe: 420 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 Lage : Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins.  
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am Rande des Stadtteilzentrums von Oberlar, nördlich der BAB 59 und südlich der Straße "Im Zehntfeld". In Verbindung mit der Haberstraße bildet die Schopenhauerstraße ein Art Ringstraße südlich der Straße "Im Zehntfeld". Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Im Bereich Zehntfeld grenzen gewerblich genutzte Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden an. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1956
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 1984; Heizzentrale ca. 2004  
Abwasserleitung ~ 2018; Kellerabdichtung (außen) ~ 2018;  
lt. Angaben ist bei Starkregen weiterhin Feuchtigkeit an den Kellerwänden feststellbar
- 1 . 8 Wohnfläche : ~ 89 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung; im Wohnzimmer zusätzlicher Feststoffofen
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 3 Kellerräume  
EG: Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet),  
Bad, Veranda  
DG: Flur, 2 Zimmer
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 gepflasterter Stellplatz
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **310.000 €** (gem. ZVG)