



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 155/23

E X P O S E

zum Objekt

Mozartstraße 27

53721 Siegburg-Deichhaus



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

| | | | |
|--------|-------------------------------------|---|--|
| 1 . 1 | Objekt | : | Mozartstraße 27 53721 Siegburg-Deichhaus |
| 1 . 2 | Flurstück | : | 1315 ; Größe: 15.058 m ² |
| 1 . 3 | Lage | : | <p>Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden.</p> <p>Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Siegburg, im Stadtteil Deichhaus. Dieser Stadtteil liegt zwischen der Frankfurter Straße und Bahndamm der Strecke Köln/Siegen nördlich der Siegauen. Deichhaus ist eines der schwächsten Wohngebiete im Stadtgebiet. Die Lage ist lt. früherem Mietspiegel als einfach einzustufen. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.</p> |
| 1 . 4 | Gebäudeart | : | Mehrfamilienhauswohnblöcke mit insgesamt 249 Wohnungen; tlw. Laubengangerschließung |
| 1 . 5 | Geschossigkeit | : | 4 - 8 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt; |
| 1 . 6 | Baujahr | : | 1972 |
| 1 . 7 | Modernisierung | : | Wohnungsrenovierung in 2024 |
| 1 . 8 | Wohnfläche | : | 86,59 m ² (lt. Bauakte) |
| 1 . 9 | Heizung | : | vmtl. Gaszentralheizung |
| 1 . 10 | Ausstattung | : | normale Ausstattung; modernisiert |
| 1 . 11 | Raumaufteilung | | |
| | KG | : | 1 Kellerraum zu diesem Sondereigentum (konnte nicht besichtigt werden) |
| | ETW-Nr. 57 | : | Diele, Flur, Küche, Bad, WC, Abst., Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon |
| 1 . 12 | baulicher Zustand/ Mängel | : | normaler Gesamtzustand mit Instandhaltungsmängeln im Eingangsbereich |
| 1 . 13 | Nebengebäude/ Garage(n) | : | Tiefgarage mit 147 Stellplätzen; hier TG-Nr. 90, in der Nähe der Zufahrt von der Haydnstraße aus |
| 1 . 14 | Verkehrswert (ETW-Nr. 57) | : | <p>230.000 € (gem. ZVG)</p> <p>5.000 € (TG-NR. 90 als Sondernutzungsrecht)</p> <p>235.000 € (insgesamt)</p> |