



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

EXPOSE

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 m²
- 1 . 3 Lage : 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.
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.
- 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 m² (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** : **230.000 €** (gem. ZVG)
(ETW-Nr. 57)
5.000 € (TG-NR. 90 als Sondernutzungsrecht)
235.000 € (insgesamt)