



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 170/23

EXPOSE

zum Objekt

Frauenstraße 320

53819 Neunkirchen-Seelscheid-Nackhausen



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

- 1 . 1 Objekt : Frauenstraße 320
53819 Neunkirchen-Seelscheid-Nackhausen
- 1 . 2 Flurstück : 118 ; Größe: 576 m²
- 1 . 3 Lage : Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Nackhausen, einem ländlich geprägten Ort ca. 3 km nördlich von Seelscheid. Er liegt an der Gemeindegrenze zu Much mit dem angrenzenden Ortsteil Weißenportz. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem keine wesentlichen, strukturellen Änderungen zu erwarten sind.
- 1 . 4 Gebäudeart : Wohngebäude mit Nebengebäude und Garagen
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : Ursprung vmtl. vor 1900 Anbau-WiGa: 1996
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 2016; Sanitär/Install. ~ 2013; Dach ~ 2010
- 1 . 8 Wohnfläche : ca. 130 m²
- 1 . 9 Heizung : keine Angaben möglich
- 1 . 10 Ausstattung : keine Angaben möglich
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: ---
EG: keine Angaben möglich
OG: keine Angaben möglich
DG: keine Angaben möglich
SpB: keine Angaben möglich
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : nach Außenbesichtigung normaler baulicher Zustand
- 1 . 13 Nebengebäude/ Garage(n) : 2 Fertiggaragen sowie massives Nebengebäude (ehem. Stallgebäude)
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **285.000 €** (gem. ZVG nach Außenbesichtigung)
275.000 € (gem. BauGB nach Außenbesichtigung)