



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](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

**42 K 61/25**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Im Rodemich 2**

**53773 Hennef-Wellesberg**



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

- 1 . 1 Objekt : Im Rodemich 2  
53773 Hennef-Wellesberg
- 1 . 2 Flurstück : 308 ; Größe: 1.249 m<sup>2</sup>
- 1 . 3 Lage : Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz.  
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Höhenlage der Kommune im Pleiser Hügelland unweit der Stadtgrenze zu Königswinter oberhalb des Hanfbachtals im Ortsteil Wellesberg. Es liegt an der L 268 zwischen den Ortsteilen Königswinter-Sand und Hennef-Dahlhausen bzw. zwischen Königswinter-Oberpleis und Hennef-Uckerath, in denen sich die nächstgelegenen Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden. Aus infrastruktureller Sicht kann Wellesberg als leicht benachteiligt eingestuft werden.
- 1 . 4 Gebäudeart : Dreifamilienwohnhaus, freistehend
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : nicht bekannt
- 1 . 7 Modernisierung : Heizzentrale ca. 2017; DG Ausbau ~ 2010
- 1 . 8 Wohnfläche : 177 m<sup>2</sup> (3 WE)
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : EG: Flur, HWR, 2 Kellerräume, HZR (ehem. Kühlraum), (allg.) Hobbyraum  
EG: Wohndiele mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (ehem. Tankraum), Bad  
OG: (2 Wohneinheiten) jew. Flur, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad  
DG: Diele/Flur, 3 Schlafzimmer, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer (keine genehmigte Wohnung) (keine legale Wohneinheit)  
SpB: Speicherraum

- 1 . 12 baulicher Zustand / : Genehmigungsvorbehalte  
Mängel
- 1 . 13 Nebengebäude / : 1 massive Garage mit elektr. Sektionaltor und Sattel- bzw.  
Garage(n) Pultdach: 1 massiver Werkstatttraum und Doppelcarport mit  
Pulldächern und Trapezblechen
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **450.000 €** (gem. ZVG)