



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 35/25

EXPOSE

zum Objekt

Ringstraße 3

53721 Siegburg-Zentrum



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

- 1 . 1 Objekt : Ringstraße 3
53721 Siegburg-Zentrum
- 1 . 2 Flurstück : 2105/102 ; Größe: 165 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 in zentraler Lage von Siegburg unweit der Fußgängerzone Bahnhofstraße in Rtg. "Unterer Markt". Es liegt annähernd im Eckbereich zur Annostraße mit angrenzendem Gymnasium und unweit des Rhein-Sieg-Forums mit dem Platz der Begegnungen. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
- 1 . 4 Gebäudeart : Mehrfamilienwohnhaus, einseitig angebaut
- 1 . 5 Geschossigkeit : 4 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut rückseits 1 Vollgeschoss, nicht unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : 1900 Anbau ~ 1962 Aufstockung 1980
- 1 . 7 Modernisierung : Bad DG vor ca. 10 - 15 Jahren;
Fenster 1980 und 1989
- 1 . 8 Wohnfläche : 309 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung (derzeit außer Betrieb)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, HAR, 1 Heizungs- und Kellerraum
EG- allg. Windfang, Flur, HWR, Abstellraum (zur Whg.-EG), Treppenhaus
EG- Whg. (lt. Grundriss) Flur, 2 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer (kreative Einheit), Abstellraum, Terrasse
OG1: 3 Zimmer, Bad, Küche
DG: Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer
SpB: ausgeb. Abstellraum (keine Wfl.)
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Instandhaltungs- und Modernisierungstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : ---
- 1 . 14 Verkehrswert : **480.000 €** (gem. ZVG)

b) unbebautes Grundstück

- 2 . 1 Flurstück : 1024/101 ; Größe: 90 m²
- 2 . 2 Lage : siehe vor
- 2 . 3 Nutzung : unbebaut; Art Straßenland
- 2 . 4 Zustand : normal; mit einer Schwarzdecke befestigte Privatwegefläche
- 2 . 5 **Verkehrswert** : **9.000 €** (gem. ZVG; 8/16 Anteil)