



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 27/25

EXPOSE

zum Objekt

Zum Höhenstein 43 a

53783 Eitorf-Zentrum



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

- 1 . 1 Objekt : Zum Höhenstein 43 a
53783 Eitorf-Zentrum
- 1 . 2 Flurstück : 222 ; Größe: 583 m²
- 1 . 3 Lage : Eitorf befindet sich im Osten des Rhein-Sieg-Kreises, einer ländlich geprägten Region im Siegtal an den Ausläufern des Westerwaldes. Die ländlich geprägte Region ist aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Positiv wirkt sich die gute Bahnverbindung von Köln nach Siegen aus; negativ die Entfernung zur nächsten Autobahn. Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage von Eitorf, oberhalb des Marktplatzes und östlich des Krankenhauses. Es handelt sich regional um eine beliebte Wohnlage in einem gestandenen Wohngebiet.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut
- 1 . 5 Geschossigkeit : 1 Vollgeschoss; voll unterkellert
- 1 . 6 Baujahr : 1978 Anbau lt. Angaben: ~2009 (ohne baur. Nachweis)
- 1 . 7 Modernisierung : Heizzentrale ca. 2004
nach Erwerb 2008 (Dach, Oberböden, Heizung ohne Zentrale, Installationen, Bad-EG, Innentüren-EG)
- 1 . 8 Wohnfläche : 117 m²
- 1 . 9 Heizung : Ölzentralheizung mit Kunststoffkellertanks
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 ausgeb. Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, HWR, Bad
EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 3 Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Terrasse
- 1 . 12 baulicher Zustand/ Mängel : Restfertigstellungsarbeiten, Genehmigungsvorbehalte
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : 1 massive Garage mit Stahlschwingtor und Holzflügeltor zum Garten; Betonboden; Zufahrt gepflastert
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **310.000 €** (gem. ZVG)