



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 56/25

EXPOSE

zum Objekt

Kölner Straße 90

53840 Troisdorf-Zentrum



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

- 1 . 1 Objekt : Kölner Straße 90
53840 Troisdorf-Zentrum
- 1 . 2 Flurstück : 2062 ; Größe: 123 m²
- 1 . 3 Lage : Die Immobilie befindet sich in Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Troisdorf liegt in der Rheinischen Tiefebene zwischen den Oberzentren Bonn und Köln östlich des Rheins. Die Oberzentren sind durch die gute Verkehrsanbindung von Troisdorf leicht erreichbar. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Troisdorf-Zentrum. Es liegt unmittelbar an der Hauptgeschäftsstraße, ca. 30 m entfernt vom fußläufigen Bereich dieser Einkaufsstraße. Aus infrastruktureller Sicht kann diese Lage als gut eingestuft werden. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und zur Kreisstadt.
- 1 . 4 Gebäudeart : Wohn- und Geschäftsgebäude, einseitig angebaut
- 1 . 5 Geschossigkeit : 4 Vollgeschosse; voll unterkellert; Spitzboden teilausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 1966 Anbau 1982
- 1 . 7 Modernisierung : Fenster ca. 2010; Bäder ca. 1990er Jahre; Hauseingangstür und Ladeneingang/Fenster 2012
- 1 . 8 Wohnfläche : 277 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung (Zentrale aus 1990)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 3 Kellerräume, HZR, HAR, Tresor- bzw. Lagerraum
EG: Allgemeinflur, Ladenflächen, Sozialraum, WC
OG1: Flur, 2 Zimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Dachterrasse
OG2: Flur, 2 Zimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Balkon
OG3: Flur, Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Balkon
SpB: Speicherraum und "Apartment" (ohne Besichtigung)
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG und EG; Genehmigungsvorbehalte
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : ohne
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **495.000 €** (gem. ZVG)