



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 46/25**

## **EXPOSE**

zum Objekt

**Hohenzollernstraße 83**

**53721 Siegburg-Zange**



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

- 1 . 1 Objekt : Hohenzollernstraße 83  
53721 Siegburg-Zange
- 1 . 2 Flurstück : 1652/72 ; Größe: 150 m<sup>2</sup>
- 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 liegt südöstlich des Zentrums im Stadtteil Zange. Zum Markt sind es ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Positiv wirkt sich die Nähe zum ICE-Bahnhof und Zentrum aus; leicht negativ die relativ enge Bebauung und angespannte Stellplatzsituation.
- 1 . 4 Gebäudeart : Dreifamilienwohnhaus, eingebaut
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : ~ 1914 Anbau von 2 Badezimmern 1992
- 1 . 7 Modernisierung : 1946 Beseitigung von Kriegsschäden-Dachgeschoss; Teilmodernisierungen ca. 1980er/1990er Jahre; im EG ca. 2000er Jahre
- 1 . 8 Wohnfläche : 2 WE à 65 m<sup>2</sup> und 1 WE à 51 m<sup>2</sup>
- 1 . 9 Heizung : Gasetagenheizung je WE
- 1 . 10 Ausstattung : normale bzw. einfache Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 ausgebaute Kellerräume, Bad, Küche (keine Wohnung/Wohnfläche)  
EG: Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer  
OG: Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer  
DG: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad im Zwischengeschoss  
SpB: Speicherraum
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : / : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit im KG, Treppenhaus und Speicher; bauartbedingte Wärmebrücken; Genehmigungsvorbehalte, Rissbildungen
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : ---
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **230.000 €** (gem. ZVG)