

Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bewertungs-
gebäude: Voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit einem
ausgebauten Dachgeschoss.
- Baujahr: Das Reihenmittelhaus wurde vermutlich ca. 1959 im baulichen Ursprung
errichtet.
- Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
Obergeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss

Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- Fundament: Die Fundamente sind gemäß BB als Betonstreifenfundamente mit einer
Stärke von ca. 35 cm / ca. 25 cm und einer Betongüte von B 80 hergestellt
worden.
- Kellerwände: Die Kellerwände wurden gemäß BB in einer Stärke von ca. 24 cm aus
Beton der Güte B 80 errichtet.
- Außenwände Die Außenwände bestehen gemäß BB aus ca. 2 cm starken Zement-
außenputz, einem ca. 24 cm starken Leca-Beton und einem ca. 1,5 cm
starken Innenputz. Die Haustrennwände sind aus zwei ca. 11,5 cm
starken Kalksandsteinwänden und einer Luftschicht hergestellt.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 11,5 cm
dicken Kalksandstein. Die nicht tragenden Innenwände bestehen aus
einem ca. 5,2 cm starken Kalksandstein.
- Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonplatte hergestellt. Die
Kellerdecke ist laut BB aus einer ca. 16 cm starken Reese Decke, ca.
1500 gr. Sillan, 3,5 cm Zementestrich und ca. 3 mm Semastic erstellt. Die

Erdgeschossdecken bestehen aus ca. 1,5 cm Innenputz, ca. 16 cm Reese Decke, 1000 mm Sillan mit Ölpapier oder 3,5 cm Estrich und 3 mm Semastic-Platten.

Dachaufbau: Ein Satteldach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, eingedeckt mit dunklen Betondachsteinen ist vorhanden. Die Regengrinnen und Fallrohre an der nördlichen Gebäudeseite sind aus Zink, die an der südlichen aus Kunststoff hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Fenster: Es sind soweit sichtbar isolierverglaste, weiße Kunststoffrahmenfenster vorhanden. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster eingebaut. Im Kellergeschoss ist ein isolierverglastes Kunststoffrahmenfenster und ein isolierverglastes Holzrahmenfenster vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine braune, einflügelige Holzrahmentür mit einem großen, Sprossen unterteilten Glasausschnitt. Eine zusätzliche Innentür mit einem Aluminiumrahmen und einer Drahtglasverglasung ist vorhanden. Die Innentüren sind braune Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, die in einer Holzzarge angeschlagen sind. Im Kellergeschoss ist auch eine FH-Tür eingebaut worden.

Treppen: Die Kellerinnentreppe ist aus Holz mit Trittstufen errichtet. Ein Handlauf ist nicht vorhanden. Die Geschosstreppe ins Obergeschoss ist aus Tritt- und Setzstufen aus Holz errichtet. Ein Holzgeländer mit Handlauf als Absturzsicherung ist vorhanden. In das Dachgeschoss führt eine offene Holzstreppe mit Trittstufen und einem Holzgeländer als Absturzsicherung.

Die Eingangstreppe zum Hauseingang besteht aus zwei Stufen, die mit roten Spaltklinkern belegt sind.

Heizung: Das Haus wird über eine Gasthermenheizung beheizt, die sich im Kellergeschoss befindet. Die Heizung wurde ca. im Jahr 1998 eingebaut. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, der ein Volumen von ca. 120 Liter Wasser hat. Es sind überwiegend Plattenheizkörper mit

Thermostatventilen im Haus vorhanden. Im Duschbad im Obergeschoss ist ein Handtuchheizkörper mit Thermostattventil vorhanden.

Sanitär-
ausstattung:

Im Kellergeschoss befindet sich ein einfaches Duschbad mit einem Stand-WC, einem Waschbecken und einer Dusche. Die Wände und der Boden sind nicht gefliest. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut.

Im Obergeschoss befindet sich ein Duschbad mit einer Dusche, einem wandhängenden WC und einem Waschbecken. Die Duschtrennwand ist aus Glas. Der Fußboden ist weiß gefliest, die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 180 cm weiß gefliest. Die Standardelemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut.

Elektro-
installation:

Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) entsprechen vermutlich dem Baualter des Hauses bzw. einer älteren Modernisierung und somit vermutlich nicht mehr vollständig den heutigen Wohnanforderungen. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

Küchen-
ausstattung:

Die Küche im Erdgeschoss des Hauses ist mit einer alten, einfachen Einbauküche mit Unter- und Oberschränken und einer Naturholzarbeitsplatte ausgestattet. Die Fronten sind aus Holz. Ein Herd mit Backofen ist vorhanden. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 150 cm hell gefliest.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei den vorhandenen Küchenausstattungen wird jedoch auf Grund des Alters der Ausstattung kein Zeitwert bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Dekoration:

Die Fußböden im Flur und der Küche im Erdgeschoss des Hauses sind mit einem grauen PVC Bodenbelag ausgestattet. Im Wohnzimmer ist eine Teppichbodenauslegeware vorhanden. Im Obergeschoss sind die Zimmer und der Flur mit einem Teppichbodenbelag ausgestattet. Der Fußboden im Badezimmer ist mit einer weißen Fliese gefliest. Im Dachgeschoss

ist das Zimmer mit einer Auslegeware ausgestattet. In den Kellerräumen ist auf dem Estrich kein weiterer Bodenbelag vorhanden.

Die Deckenflächen im Erd- und Dachgeschoss sind vorrangig mit einer Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Dachgeschoss sind die Wände teilweise mit Holzpaneelen verkleidet.

- Sonstiges:
- Die Terrasse des Hauses ist mit Betonplatten belegt.
 - Auf der linken Terrassenseite befindet sich an der Grundstücksgrenze ein weiß gestrichener Holzschuppen (Innenmaß ca. 2 m x ca. 0,3 m).
 - Eine Markise ist vorhanden.
 - Ein kleines Wetterschutzdach aus Glas ist über der Terrassentür montiert.
 - Die Hauseingangstürüberdachung fehlt. Es sind Löcher im Mauerwerk vorhanden.

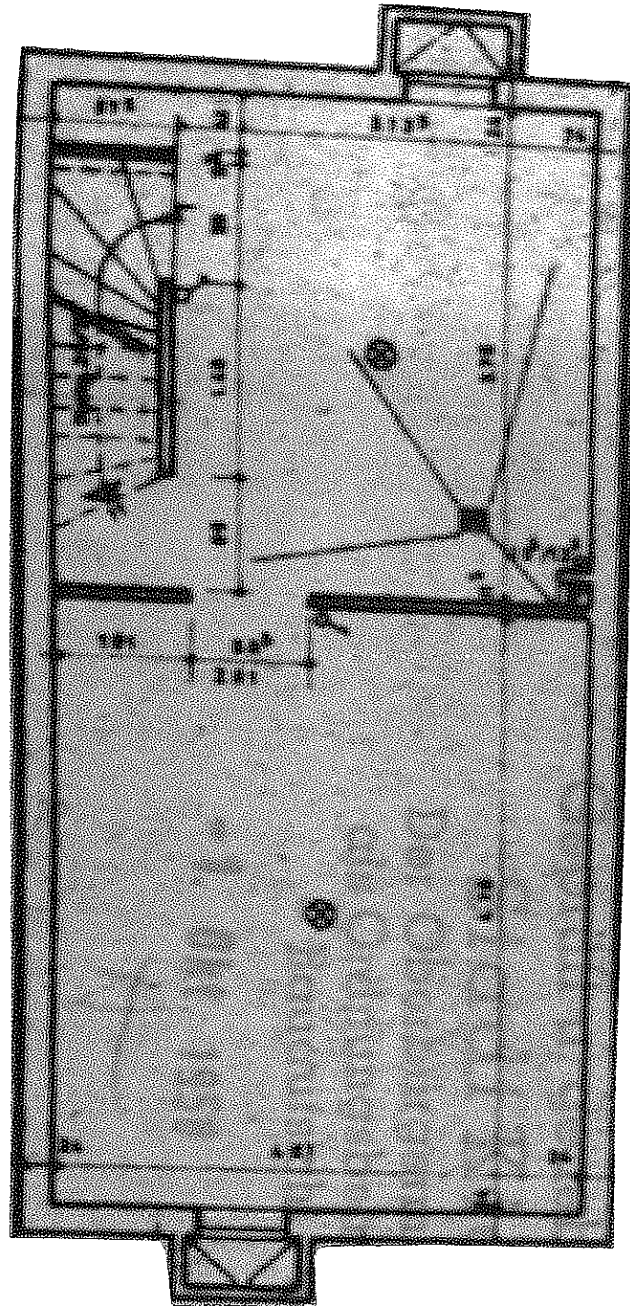
Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt hat nur eine geringe Wohnfläche und verfügt über einen funktionalen Grundriss. Es befindet sich in einer durchschnittlichen Wohnlage von Kiel Pries. Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden. (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

Außenanlagen

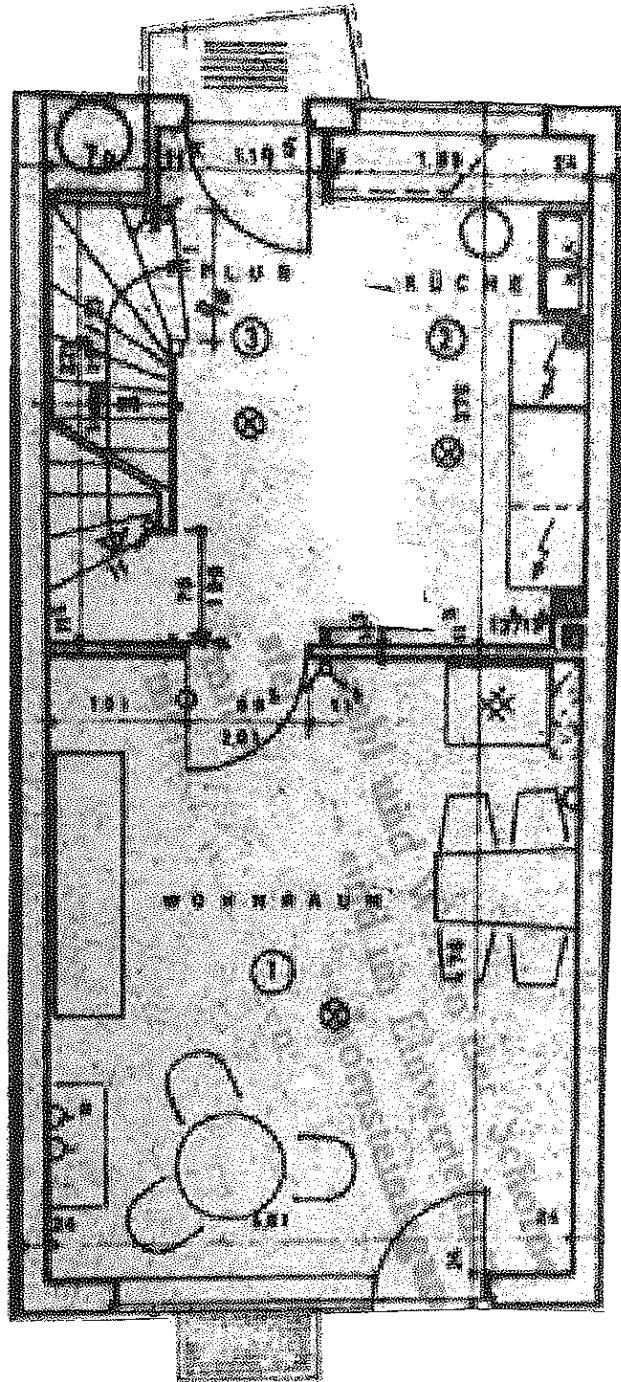
Das Reihenmittelhaus ist ca. 4 m von dem nördlich verlaufenden Erschließungsweg entfernt errichtet worden, so dass ein kleiner Vorgarten vorhanden ist. Die Grundstücksfläche vor der Haustür ist überwiegend mit einem roten Betonverbundstein gepflastert. Ein kleiner Bereich ist mit Büschen bepflanzt. Ein Abstellplatz für die Mülltonnen aus Holz ist östlich vor dem Haus errichtet worden. Eine Grundstückseinfassung ist nicht vorhanden.

Der rückwärtige Gartenbereich ist überwiegend mit einer Rasenfläche und einigen Büschen bepflanzt. Die östliche Grundstücksgrenze ist mit einem Holzzaun eingefasst. Die westliche Grundstücksgrenze ist mit Büschen bepflanzt

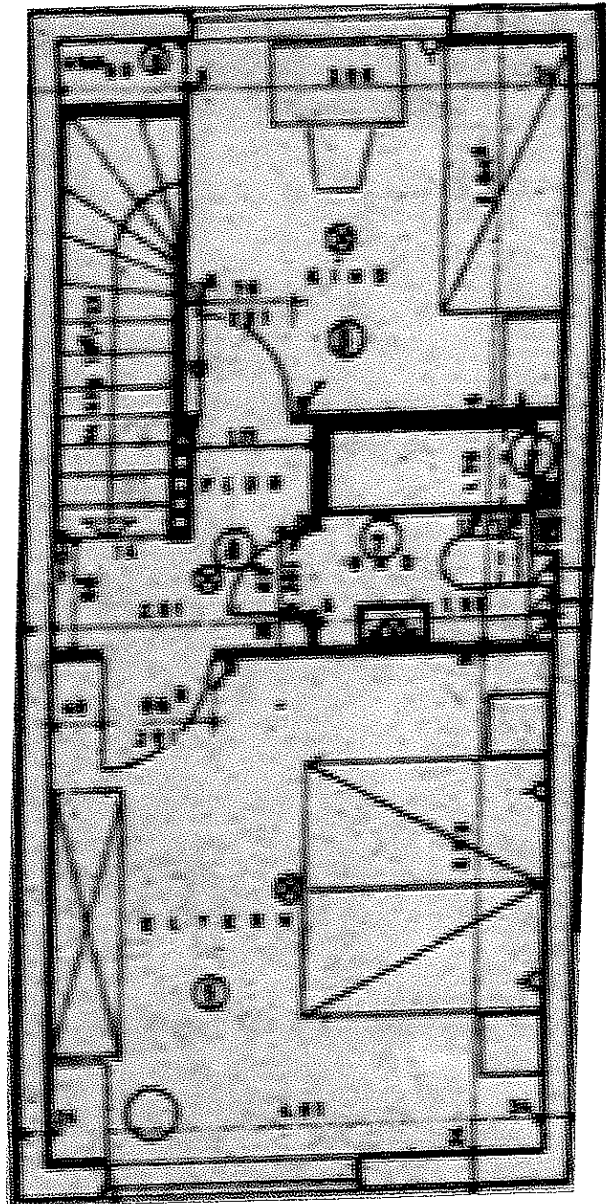
Insgesamt macht das Grundstück einen ungepflegten Eindruck.



KELLER



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS