

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Reihenhendhaus:

- Fundamente:** Es sind Streifenfundamente gemäß den statischen Anforderungen vorhanden.
- Kellerwände:** Die Kellergeschosswände sind gemäß BB aus einem ca. 36,5 cm starken Kalksandvollstein bzw. aus Betonsteinen errichtet.
- Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB aus einem ca. 30 cm starken Kalksandlochstein und einem ca. 11,5 cm starken roten Klinkerverblendstein hergestellt. Im Bereich des Giebels sind helle Mosaikfliesen vorhanden.
- Innenwände:** Die tragenden und nicht tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus ca. 5 cm bzw. ca. 10 cm starken Leichtbauwänden. Die Gebäudetrennwände zwischen den Reihenhäusern bestehen aus einem ca. 36,5 cm starken Mauerwerk.
- Decken:** Die Kellergeschossdecke ist als Stahlbetonplatte, ca. 25 mm starke Sillanplatte, ca. 40 mm starken Zementestrich und einem PVC-Belag hergestellt.
Die Erdgeschossdecke ist als Stahlbetonplatte, ca. 15 mm starke Sillanplatte, ca. 35 mm starken Zementestrich und einem PVC-Belag hergestellt.
Die Decke im Dachgeschoss ist als Holzbalkendecke hergestellt.

- Dachaufbau:** Ein Satteldachaufbau (Kehlbalkendach gemäß BB) aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen (ca. 10 Jahre alt) ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster:** Das Reihenhendhaus ist im Kellergeschoss mit älteren isolierverglasten Holzrahmenfenstern und einscheibenverglasten Metallrahmenfenster ausgestattet.
- Im Erdgeschoss sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster aus dem Jahr 2020 sowie isolierverglaste Holzrahmenfenster aus dem baulichen Ursprung (1969) vorhanden.
- Im Dachgeschoss sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster aus dem Jahr 1989 vorhanden.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Holzrahmentür mit einem einscheibenverglasten Glasausschnitt und einem feststehenden Glasseitenelement hergestellt.
- Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt und in Holzargen angeschlagen. Teilweise sind Glasausschnitte in den Türen vorhanden.
- Die Kelleraußentür ist als Kunststofftür hergestellt.
- Treppen:** Im Reihenhendhaus ist eine Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen vorhanden. Ein Werksteinbelag ist vorhanden. Ein Metallgeländer ist als Absturzsicherung errichtet.
- In den nicht ausgebauten Spitzboden führt eine Einschubtreppe mit Trittstufen.
- Eine Betontreppe mit 11 Tritt- und Setzstufen ist als Kellergeschossaußentreppe vorhanden.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist im Reihenhendhaus nicht vorhanden.

Fußbodenbelag: Im Kellergeschoss sind Betonestrichböden vorhanden. Im Duschbad im Kellergeschoss ist der Fußboden mit weißen Mosaikfliesen gefliest.

Im Wohnzimmer im Erdgeschoss ist Eichenparkettboden verlegt. Die Fußböden im Flur, in der Diele, in der Küche und im Gäste-WC sind gefliest.

Die Fußböden in den vier Zimmern im Dachgeschoss sind mit den PVC-Platten (vermutlich Asbesthaltig) aus dem baulichen Ursprung versehen. Der Fußboden im Vollbad im Dachgeschoss ist weißen Fliesen gefliest. Der Fußboden im Spitzboden ist mit einfachen Holzbrettern versehen.

Heizung: Das Reihenhendhaus ist mit einer Ölzentralheizung, Baujahr 1995, ausgestattet. Ein 5.000 Liter fassender Stahltank, Baujahr 1969, befindet sich im Kellergeschoss.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt direkt über die Heizungsanlage.

Ein ca. 116 Liter fassender Warmwasserspeicher ist vorhanden.

Die Zimmer sind mit Rippenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Die Heizkörper sind in sogenannten einschaligen Mauerwerkenischen installiert.

Sanitär-ausstattung: Das Reihenhendhaus ist Erdgeschoss mit einem Gäste-WC ausgestattet. Ein Stand-WC und ein Waschtisch sind vorhanden. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,70 m weiß gefliest. Weiße Elemente und einfache Armaturen sind vorhanden.

Im Dachgeschoss ist ein Vollbad vorhanden. Eine Badewanne, ein Stand-WC und zwei Waschtische sind vorhanden. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m grau mit Motiven gefliest. Weiße Elemente und Standard-Armaturen sind vorhanden.

Im Kellergeschoss ist eine Duschwanne nebst Trennwand vorhanden. Weiße Elemente und Standard-Armaturen sind vorhanden.

Küchen-ausstattung: Die ältere Küchenausstattung besteht aus einem Herd und einer Spüle sowie Unterschränken. Das Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m weiß gefliest.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich um ältere Ausstattungen handelt, erfolgt kein gesonderter Kostenansatz im Rahmen der Sachwertermittlung.

Elektro-
installation:

Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

Dekoration:

Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Im Gäste-WC und Vollbad sind die nicht gefliesten Wandflächen verputzt und gestrichen. Die Deckenflächen sind verputzt und gestrichen.

Terrasse:

Eine in Richtung Westen ausgerichtete Terrasse ist vorhanden. Die Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt.

Einzelgarage:

Eine Betonfertigteilgarage ist auf dem Wertermittlungsgrundstück, Flurstück Nr. 48/49, errichtet. Hierbei handelt sich um die fünfte Garage von der Erschließungsstraße Reiherweg aus gesehen. Die Einzelgarage verfügt über einen Pultdachaufbau und ein Metallschwingtor. Der gemeinschaftliche Hofplatz, Flurstück Nr. 48/55 ist asphaltiert.

Sonstiges:

-Die Wand- und Deckenflächen im Spitzboden sind mit einer Wärmedämmung ausgestattet.

Gesamteindruck:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein durchschnittlich großes Reihenhendhaus auf einem großen Grundstück in einer grünen, ruhigen und guten Stadtteilwohnlage von Kiel-Schilksee. Eine Einzelgarage ist vorhanden.

Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

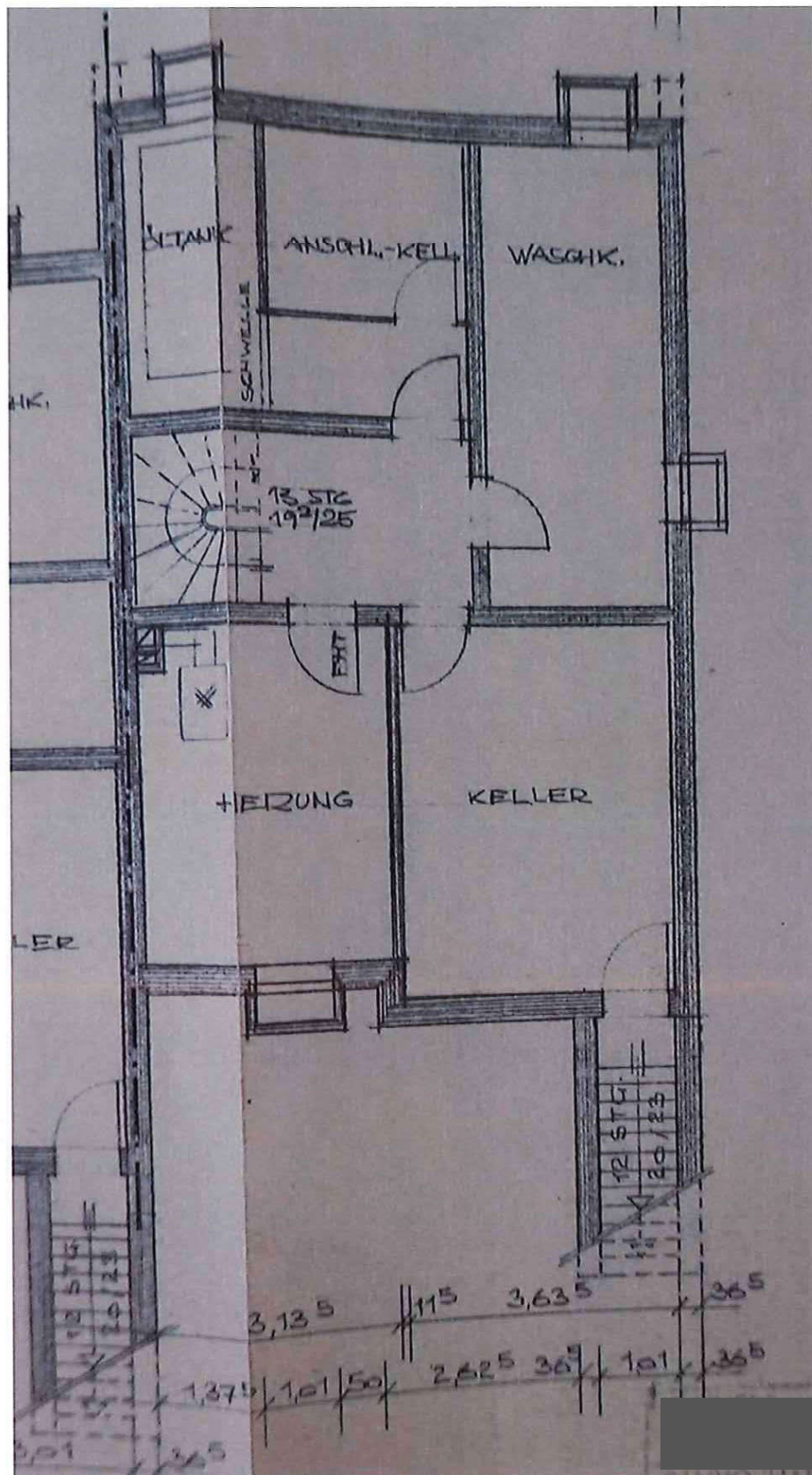
2.2. Außenanlagen

Das Reihenhendhaus ist ca. 34 m von der Erschließungsstraße Schlimbachallee und ca. 12 m von dem privaten Gehweg entfernt belegen. Der private Gehweg ist mit roten Spaltklinkersteinen gepflastert. Der Vorgarten ist überwiegend mit Granitsteinen befestigt. Wenige Sträucher und Büsche sind vorhanden.

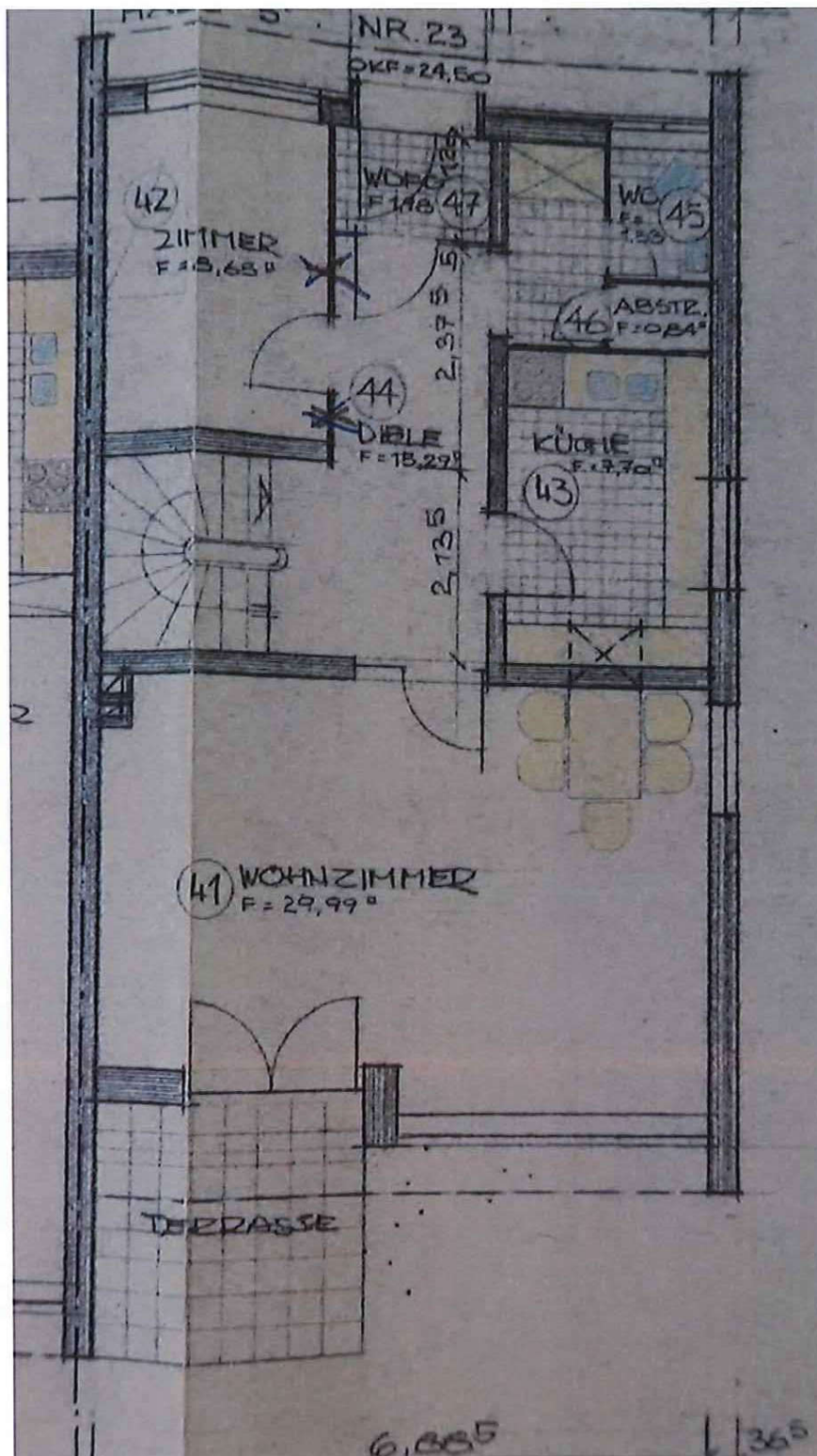
Der rückwärtige, südwestliche Grundstücksbereich ist überwiegend als Rasenfläche angelegt. Wenige Büsche, Sträucher und Bäume sind vorhanden.

Die Einzelgarage ist ca. 12 m von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße Reiherweg entfernt belegen.

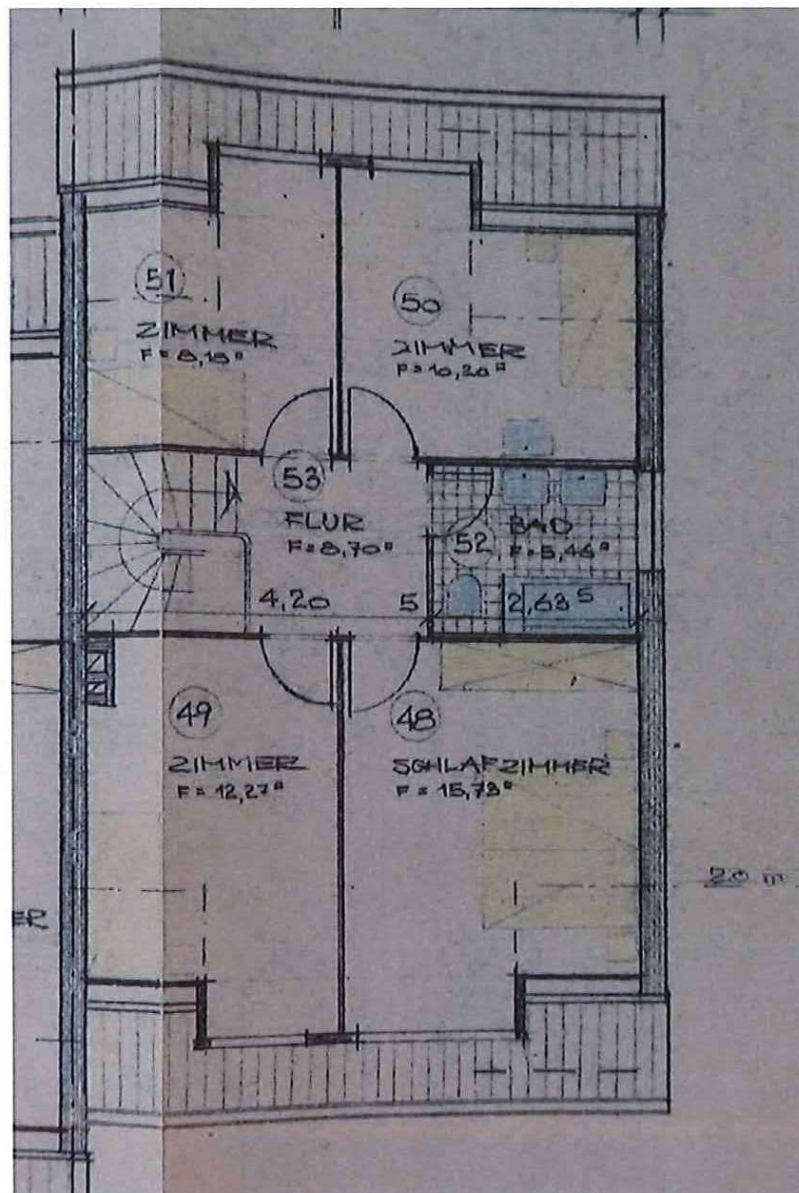
8.4. Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss