



Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bebauung:** Teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie zwei Anbauten, von denen der östliche Anbau als eingeschossiger Flachdachanbau errichtet ist. Der westliche, teilunterkellerte Anbau verfügt über einen Satteldachaufbau. An den östlichen Anbau ist eine Einzelgarage angeschlossen. Belegen Radebrook 10, 24147 Kiel – Elmschenhagen-Nord.
- Baujahr:** Ca. im Jahr 1970 im baulichen Ursprung, Anbauten ca. in den Jahren 1976 und 1982
- Stockwerke:** Teilkellergeschoss
Erdgeschoss
ausgebautes Dachgeschoss
nicht ausbaufähiger Spitzboden

Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung 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 jeweils für das Einfamilienhaus, und die beiden Anbauten vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Einfamilienhaus:

- Fundamente: Die Fundamente bestehen gemäß BB aus Stahlbeton.
- Kellerwände: Die Teilkellerwände sind gemäß BB aus ca. 25 cm starken Leca-Betonsteinen hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB als zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einem ca. 15 cm starken Leca-Betonmauerwerk, einer Luftschicht und einem ca. 11,50 cm starken Vormauerziegel bzw. einem ca. 25 cm starken Leca-Betonmauerwerk mit einem ca. 2 cm starken Außenputz.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 25 cm starken Leca-Betonmauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus ca. 5 cm starken Leichtbauplatten hergestellt.
- Decken: Die Geschossdecken sind vermutlich als ca. 14 cm starke Stahlbetondecken hergestellt.
- Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.
- Auf den Traufseiten ist jeweils eine Flachdachgaube vorhanden. Die Dacheindeckung auf den Gauben ist vermutlich mit Bitumendachbahnen hergestellt.
- 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 Einfamilienhaus ist überwiegend mit älteren, isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Teilweise sind diese mit elektrisch bzw. mechanisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet. Im Dachgeschoss sind die Zimmer teilweise mit Dachflächenfenstern ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.

- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Holztür. Ein Außenrollladen ist an der Tür vorhanden.
- Die Innentüren sind als Holztüren hergestellt. Die Türblätter sind in Holz-
zargen angeschlagen.
- Treppen:** Vor der Hauseingangstür ist ein sechsstufiger Betoneingangspodest vor-
handen. Die Podestfläche sowie die Tritt- und Setzstufen sind mit einem
Waschbetonbelag hergestellt. Ein Holzgeländer ist montiert.
- Das Teilkellergeschoss ist über eine Holzterrasse mit Trittstufen erschlos-
sen. Ein Handlauf ist nicht vorhanden.
- Das Dachgeschoss ist vom Erdgeschoss über eine Holzterrasse mit Tritt-
und Setzstufen erschlossen. Ein Holzgeländer ist vorhanden.
- Fußbodenbelag:** Die Zimmer im Erdgeschoss sind überwiegend mit einem Eichenparkett-
bodenbelag ausgestattet. Die Fußböden in der Küche, im Gäste-WC und
im Windfang sind mit Fliesen gefliest. Im Dachgeschoss sind die Zimmer
mit einem Teppichbodenbelag versehen. Im Flur im Dachgeschoss ist ein
Laminatbodenbelag vorhanden. Das Badezimmer ist mit braunen Fliesen
gefliest.
- Heizung:** Das Einfamilienhaus ist mit einer zentralen Gasheizungsanlage (Baujahr
1978) ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die
Heizungsanlage. Ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen
von ca. 160 Litern ist vorhanden.
- In den Zimmern sind Platten- bzw. Rippenheizkörper nebst Thermostat-
ventilen montiert.
- Sanitär-
ausstattung:** Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem Stand-WC und einem
Waschtisch ausgestattet. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Es sind
Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch mit
hellen Fliesen gefliest.
- Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit zwei Waschtischen und einer
Badewanne ausgestattet. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß.

Es sind Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigen Fliesen gefliest.

Das Duschbad im Dachgeschoss ist mit einer Duschwanne, einem Stand-WC, einem Waschtisch ausgestattet. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Es sind Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigen Fliesen gefliest.

Im Teilkellergeschoss ist ein Duschbad mit einer Duschwanne nebst Duschtrennwand, einem Waschtisch und einem Stand-WC eingebaut. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Es sind Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigen Fliesen gefliest. Eine Hebeanlage für das Schmutzwasser ist vorhanden.

Küchen-
ausstattung:

Eine ältere Einbauküche mit hellgrünen Fronten ist im Erdgeschoss vorhanden. Die Küche verfügt über Ober- und Unterschränke, ein Gaskochfeld sowie die üblichen, notwendigen Küchengeräte. Ein Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest.

Eine einfache weiße Einbauküche mit Ober- und Unterschränken ist im Teilkellergeschoss vorhanden. Die Einbauküche verfügt über die üblichen Küchengeräte. Ein Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest.

In den NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich bei beiden Küchen um eine ältere Einbauküche handelt, erfolgt für diese kein gesonderter Kostenansatz.

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 Wandflächen im Einfamilienhaus sind überwiegend mit Strukturtape-
ten tapeziert. Die Deckenflächen sind unterschiedlich gestaltet. Es sind
Holzvertäfelungen, Holzpaneele, Styroporplatten sowie Strukturtapeten
vorhanden.

östlicher Flachdachanbau:

Fundamente: Die Einzel- und Streifenfundamente bestehen gemäß BB aus Stahlbeton.

Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB als zweischaliges Mauerwerk, beste-
hend aus einem ca. 24 cm starken Mauerwerk aus Gasbetonblocksteinen,
einer Luftschicht und einem ca. 11,50 cm starken roten Klinkerverblend-
stein.

Innenwände: Die Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 10 cm starken
Gasbetonsteinen.

Dachaufbau: Ein Flachdachaufbau bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer
Zwischensparrendämmung und mit einer Dacheindeckung aus Bitumen-
dachbahnen ist gemäß BB vorhanden.

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

Fenster: Der Anbau ist mit älteren, isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausge-
stattet. Ein Kunststoffoberlicht ist in die Dachfläche integriert.

Türen: Die Außentür zum Garten ist als Aluminiumrahmentür mit einer Isolierver-
glasung hergestellt.

Fußbodenbelag: Der Fußboden ist mit einem beigefarbenen Fliesenbodenbelag gefliest.

Heizung: Ein Plattenheizkörper nebst Thermostatventil ist montiert.

**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 Wandflächen und Deckenflächen sind mit Holzpaneelen verkleidet.

Anmerkung:

Auf der südlichen Seite zum Garten ist der Anbau durch eine weiterführende Überdachung bis an die Einzelgarage als Flachdachkonstruktion durchgezogen.

westlicher Satteldachanbau:

Fundamente: Die Einzel- und Streifenfundamente bestehen gemäß BB aus B 120 in der erforderlichen Stärke.

Kellerwände: Die Kellerwände sind gemäß BB aus ca. 36,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet.

Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB als zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einem ca. 17,5 cm starken Mauerwerk aus Gasbetonblocksteinen, einer Luftschicht und einem ca. 11,50 cm starken, roten Klinkerverblendstein hergestellt. Der Sockelbereich ist verputzt.

Innenwände: Die Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk.

Decken: Im nicht unterkellerten Bereich ist eine Kiesschüttung, ca. 10 cm Magerbeton, 2 Lagen Feuchtigkeitssperre und ca. 15 cm Rohbetonsohle vorhanden.

Im unterkellerten Bereich ist eine ca. 14 cm starke Stahlbetondecke, ca. 2,5 cm Dämmung und ein ca. 4 cm starker Estrich vorhanden.

Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.

Auf der rückwärtigen, südlichen Traufseite ist eine Flachdachgaube mit einer Schindelverkleidung vorhanden. Die Dacheindeckung ist vermutlich mit Bitumendachbahnen hergestellt.

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: Es sind ältere, isolierverglaste Holzrahmenfenster vorhanden.
- Türen: Die Zugangstür zum Vorgarten ist als Holzrahmentür mit einer Isolierverglasung hergestellt.
- Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.
- Treppen: Der Vorgarten ist vom Anbau über eine sechsstufige Betontreppe mit Trittstufen aus Waschbeton erschlossen. Ein Metallgeländer ist vorhanden.
- Das Kellergeschoss ist über eine Raumspartreppe aus Metall mit Holztrittstufen erschlossen. Ein Handlauf ist nicht montiert.
- Fußbodenbelag: Der Raum im Kellergeschoss ist mit einem Teppichboden ausgelegt. Im Erdgeschoss ist der Fußboden mit einem Teppichbodenbelag versehen. Im Dachgeschoss ist der Fußboden überwiegend mit einem Teppichbodenbelag versehen.
- Heizung: In den Zimmern sind Platten- bzw. Rippenheizkörper nebst Thermostatventilen montiert.
- Elektroinstallation: 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 Wandflächen und Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. sind verputzt und gestrichen.

Einzelgarage mit einem Anbau:

Die Garage ist als Betonfertigteilgarage errichtet.

- Fundamente: Das Fundament ist als B 160 frostfrei gegründet.
- Wandaufbau: Die Wände sind aus ca. 5 cm bis 8 cm starken Beton hergestellt
- Fußboden: Der Fußboden ist mit einem Betonestrich hergestellt.

- Dachaufbau: Ein Flachdachaufbau bestehend aus ca. 8 cm starken Beton mit einer Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen ist vorhanden.
- Garagentor: Das Garagentor ist als elektrisch betriebenes Kunststoffrolltor, Rollladen, hergestellt. Die lichte Toröffnung beträgt gemäß BB 2,36 m x 2,00 m.
- Anbau: Der Anbau hinter der Garage ist als massiver Putzbau errichtet. Ein Betonfußboden und eine Metallzugangstür sind vorhanden. Die Dachfläche ist mit Bitumendachbahnen eingedeckt.
- Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus, mit zwei Anbauten und einer Einzelgarage. Das Einfamilienhaus steht auf einem relativ kleinen Grundstück in einer grünen, aber einfachen Stadtteilwohnlage von Kiel-Elmschenhagen-Nord. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere durch den erfolgten Wasserschaden, sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

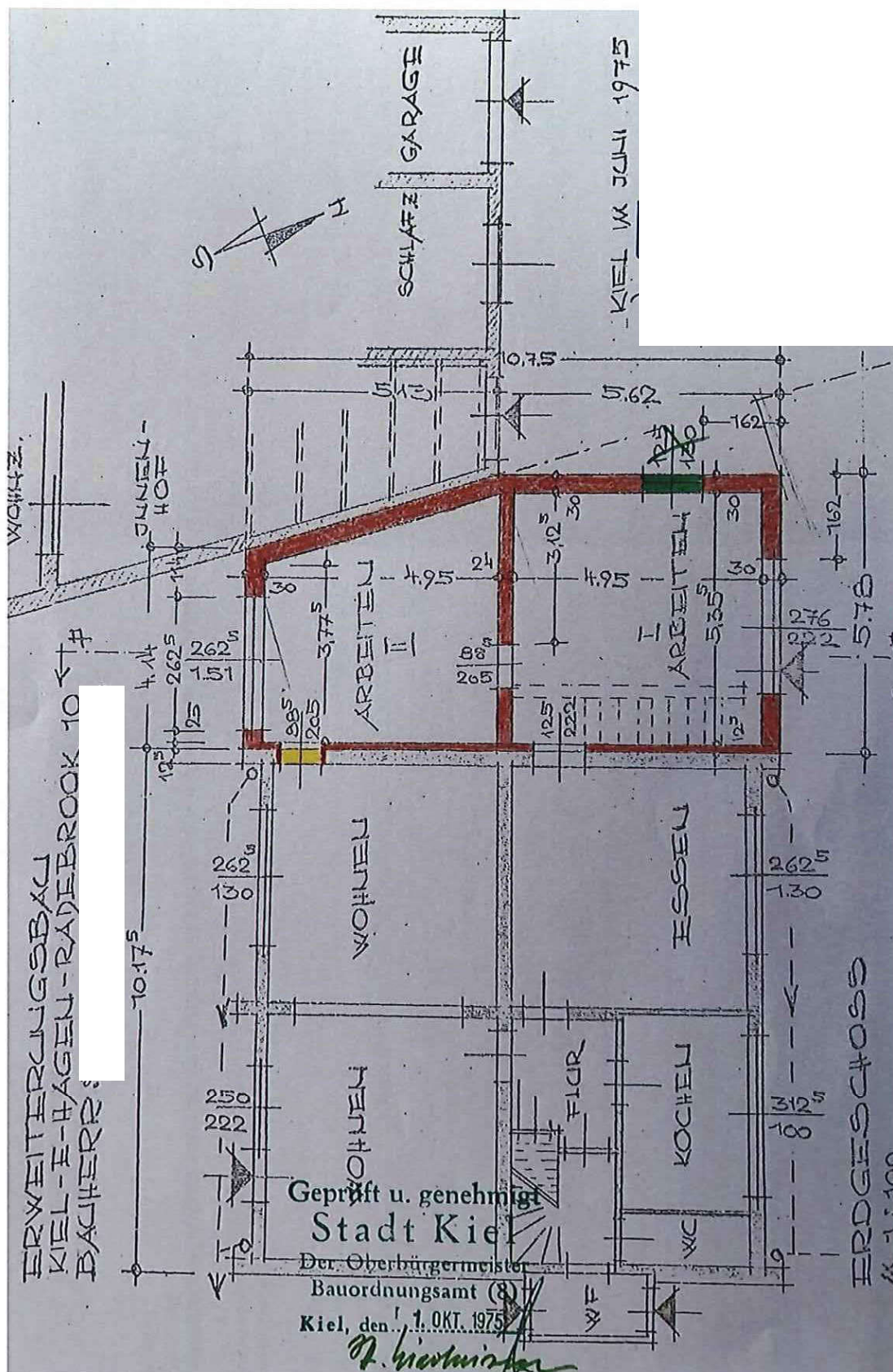
Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 7 m von der Erschließungsstraße Radebrook entfernt errichtet, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist überwiegend mit einer Rasenfläche, Büschen, Sträuchern und Bäumen begrünt. Die Erschließung des Hauseingangs und der Einzelgarage erfolgt über einen mit grauen Betonverbundsteinen befestigten Weg. Eine Grundstückseinfriedung ist nicht vorhanden. Die Mülleinstellvorrichtungen (Betonfertigboxen) sind im Vorgartenbereich platziert.

Der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich überwiegend ist mit Büschen, Bäumen und Sträuchern gestaltet. Eine Rasenfläche ist vorhanden. Die Terrassenfläche ist mit grauen Betonplatten befestigt.

8.3. Grundrisskizzen

Grundrisskizze Erdgeschoss mit westlichem Anbau



Grundrisskizze Teilkellergeschoss / Gebäudeschnitt

