



### Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus, belegen Moltkestraße 35, 24105 Kiel-Düsternbrook. Ein seitlich (nördlich) angebauter Holz-Abstellraum ist vorhanden.

Baujahr: Ca. im Jahr 2013 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Teilkellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. Obergeschoss  
teilweise Galerie- / Schlafebene

### 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.

- Fundamente: Die Fundamente sind als Streifenfundamente gemäß Statik hergestellt.
- Kellerwände: Die Kellerwände sind gemäß BB als Stahlbetonaußenwände als „weiße“ Wanne (wasserundurchlässiger Beton) hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind aus einem zweischaligen Mauerwerk bestehend aus einem ca. 17,5 cm und ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk, einer Wärmedämmung und einem Rotklinkerverblendstein bzw. einer Holz- oder Holzwerkstoffverkleidung (Lärche) hergestellt.
- Innenwände: Die Wohnungstrennwände, Treppenraumwände, Brandwände sind gemäß BB aus einem ca. 17,5 cm bzw. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk gemäß Statik hergestellt. Die tragenden und nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk gemäß Statik hergestellt.
- Decken: Der untere Abschluss und die Geschossdecken sind gemäß BB aus Stahlbeton gemäß Statik und einem schwimmenden Estrich hergestellt.
- Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen (Rotklinkerbaukörper) und ein Flachdachaufbau aus einer Stahlbetondecke mit Dampfsperre, Wärmedämmung und einer Eindeckung mit Bitumendachbahnen (Baukörper mit Holzverkleidung) ist vorhanden.

Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.

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

- Fenster:** Das Einfamilienhaus ist mit isolierverglasten Aluminiumrahmenfenstern (Baujahr 2013) ausgestattet. Im Bereich der Galerieebenen sind isolierverglaste Kunststoff-Dachflächenfenster vorhanden. In die Dachfläche über dem Treppenraum ist ein Oberlichtband eingebaut. Im Kellergeschoss sind isolierverglastes Kunststoffrahmenfenster vorhanden.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Holzrahmentür mit je einem feststehenden seitlichen Glaselement hergestellt.
- Die Innentüren sind als Holztüren hergestellt und in Holzzargen angeschlagen. Türblatt und Zarge sind durch verdeckte Türbänder flächenbündig. Die Windfangtür ist eine einflügelige Ganzglastür in einem Ganzglaselement mit feststehenden seitlichen Glaselementen und einem Glasoberlicht. Von dem Windfang in den seitlichen Flur führt eine Ganzglaschiebetür.
- Treppen:** Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss in das 1. Obergeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Trittstufen sind mit Holzdielen befestigt. Ein umlaufendes Metallgeländer mit einem Edelstahlhandlauf ist vorhanden. Im Bereich des Kellergeschosses ist an den Treppenwänden ein Edelstahlhandlauf montiert. Die Galerieebenen über den Zimmern werden über Holztreppen mit Holztrittstufen erschlossen.
- Fußbodenbelag:** Die Fußböden in den Zimmern und Räumen im Kellergeschoss, im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und auf der Galerieebene sind überwiegend mit einem Holzdielenbodenbelag ausgestattet. Die Fußböden in der Küche, im Windfang und der Diele im Erdgeschoss sowie in den Bädern im 1. Obergeschoss sind mit Feinsteinzeugfliesen gefliest. Die Fußböden in den Nutzräumen und im Flur im Kellergeschoss sind gefliest.
- Heizung:** Das Haus ist mit einer Gaszentralheizungsanlage (Brennwerttechnik aus dem Jahr 2013) ausgestattet. Im Bewertungsobjekt sind Plattenheizkörper, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind, vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ein ca. 300 Liter Wasser fassender Warmwasserspeicher ist vorhanden.
- Eine Wasserentkalkungsanlage ist vorhanden.

Die Bäder sind mit Handtuchwärmeheizkörpern und zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

**Sanitär-  
ausstattung:**

Das Duschbad im Erdgeschoss ist mit einer bodengleichen Duschwanne nebst Glastrennwand, einem Waschtischmöbel und einem wandhängendem WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit weißen Fliesen gefliest. Es sind Standardarmaturen und weiße Elemente vorhanden.

Das Duschbad im 1. Obergeschoss ist mit einer bodengleichen Duschwanne nebst Glastrennwand, einem Doppel-Waschtisch und einem wandhängendem WC ausgestattet. Ferner sind Badmöbel und Spiegelflächen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch mit weißen Fliesen gefliest. Es sind Standardarmaturen und weiße Elemente vorhanden.

Das Vollbad im 1. Obergeschoss ist mit einer Badewanne nebst Glastrennwand, einem Waschtisch und einem wandhängendem WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit weißen Fliesen gefliest. Badmöbel und Spiegelflächen sind vorhanden. Es sind Standardarmaturen und weiße Elemente vorhanden.

Das Duschbad im Kellergeschoss ist mit einer bodengleichen Duschwanne nebst Glastrennwand, einem Waschtisch und einem wandhängendem WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigefarbenen Fliesen gefliest. Es sind Standardarmaturen und weiße Elemente vorhanden. Ein Waschmaschinenstellplatz ist vorhanden.

Eine Hebeanlage ist im Kellergeschoss installiert.

**Küchen-  
ausstattung:**

Das Einfamilienhaus ist im Erdgeschoss mit einer modernen Einbauküche mit Ober-, Unter- und Hochschränken, Baujahr 2013, ausgestattet. Ein Glaskeramikkochfeld mit integriertem Dunstabzug und den üblichen Elektrogeräten sowie eine Spüle sind vorhanden. Ein Fliesenspiegel aus Glas (Höhe ca. 1,50 m) ist vorhanden.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen.

Da es sich bei der vorhandenen Küchenausstattung jedoch um moderne, hochwertige Einbauten handelt, werden diese bei der Sachwertermittlung bei den besonderen Bauteilen berücksichtigt.

Elektro-  
installation:

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

Im Bereich der Treppe ist eine LED-Wandeinbaubeleuchtung vorhanden. Weiterhin ist in die Deckenfläche im Flurbereich eine Halogen- / LED-Beleuchtung eingebaut.

Dekoration:

Die Wand- und Deckenflächen in dem Einfamilienhaus sind verputzt und gestrichen.

Terrasse:

Eine in Richtung Südwesten ausgerichtete Terrasse ist vorhanden. Die Terrasse verfügt über einen ebenerdigen Zugang zum Garten. Die Terrasse ist mit Natur- / Sandsteinplatten befestigt.

Holz-Abstellraum:

Der Holz-Abstellraum (Innenmaß ca. 8,40 m x ca. 2,88 m) ist straßenseitig mit einem Holztor (Höhe ca. 2,12 m x Breite ca. 1,43 m) und rückseitig mit einer einflügeligen Tür ausgestattet. Der Fußboden ist mit Betonplatten befestigt.

Holzgartenhaus:

Ein marodes Holzgartenhaus ist im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet.

Sonstiges:

- Ein Kaminofen ist vorhanden.
- Einbauschränke sind im Bereich des Windfanges vorhanden.
- Ein Vordach aus einer Stahl- / Glaskonstruktion ist über dem Hauseingang vorhanden.
- Im gesamten Gebäude sind innenliegende elektrische Jalousien in den Fenstern vorhanden.

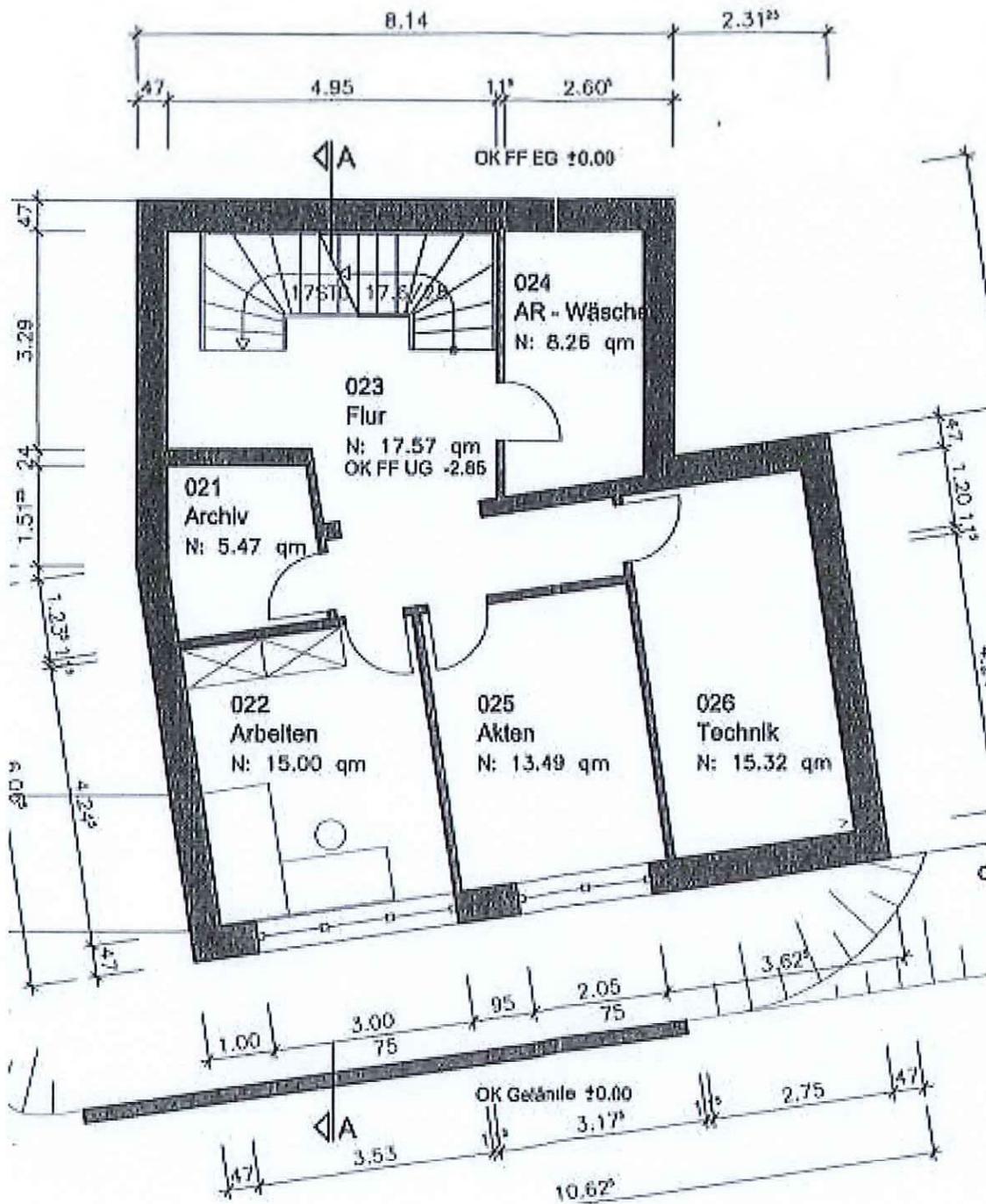
Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein modernes zeitgemäß ausgestattetes Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück in einer sehr guten Stadtteilwohnlage von Kiel-Düsternbrook. Geringe Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

### **Außenanlagen**

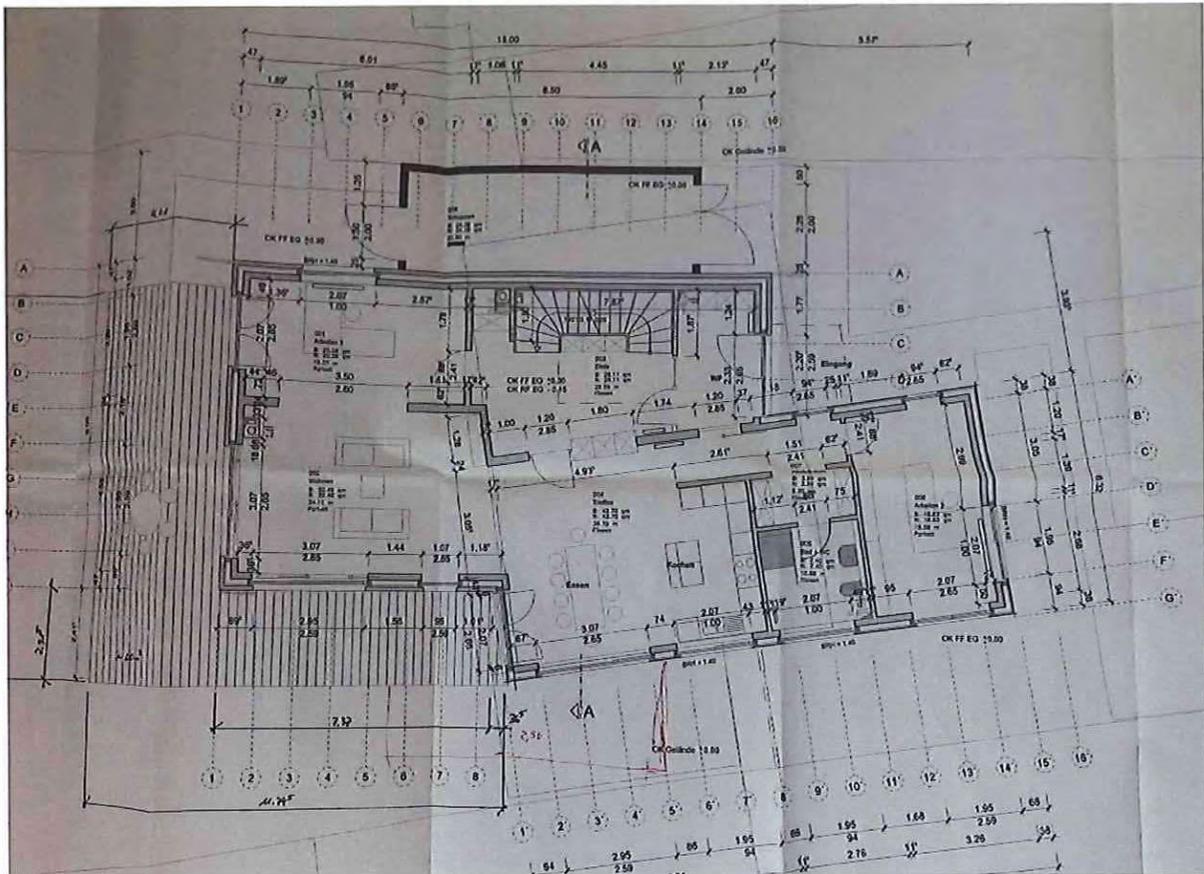
Das Einfamilienhaus ist ca. 8,50 m bis ca. 14,50 m von der Erschließungsstraße Moltkestraße entfernt belegen. Der Vorgarten ist mit kleinen Rasenflächen und Schilf- / Bambuspflanzen angelegt. Die Zufahrt und die Hauszuwegung sind mit Natursteinplatten befestigt. Die Zufahrt wird über ein elektrisches Metallschiebetor und die Zuwegung über ein einflügeliges Metalltor gesichert. Die Mülltonnen werden im Vorgarten an der nördlichen Grundstücksgrenze in einer mit Lärchenholz verkleideten Einstellvorrichtung aufbewahrt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einer Rasenfläche angelegt. Die Grundstücksgrenzen sind seitlich eingewachsen.

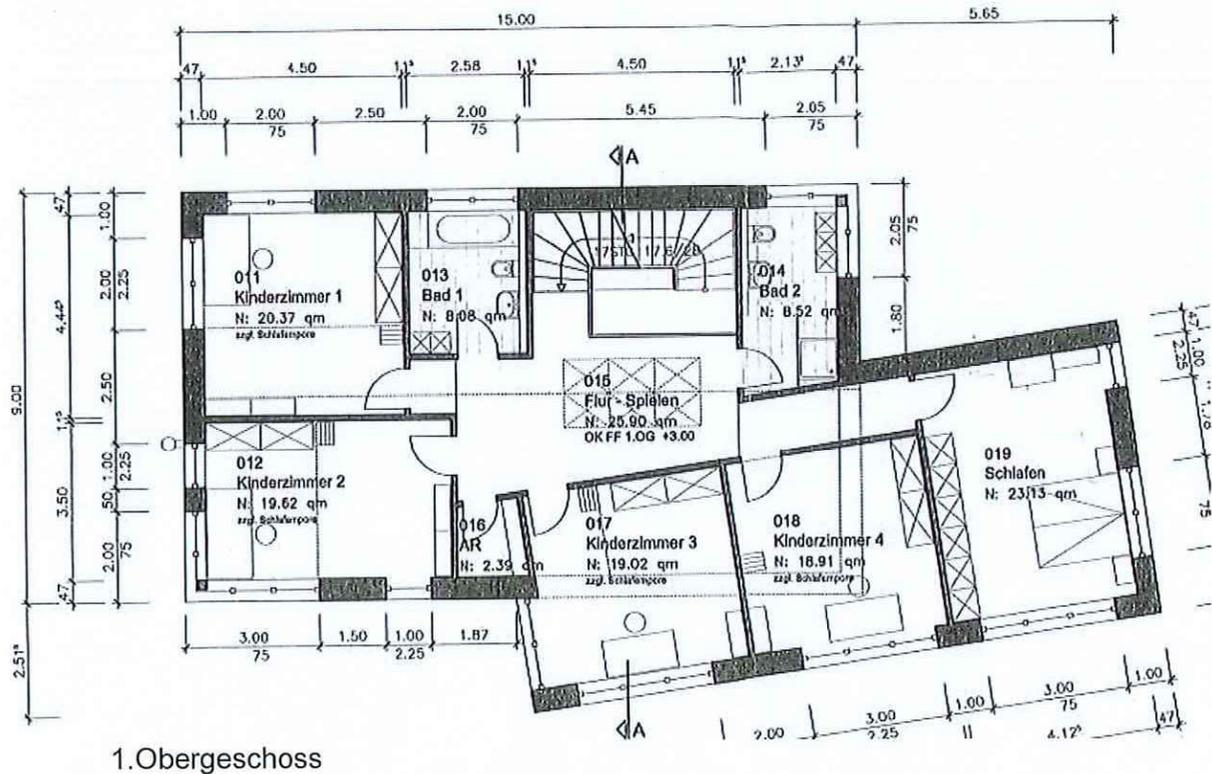
**Grundrisse**

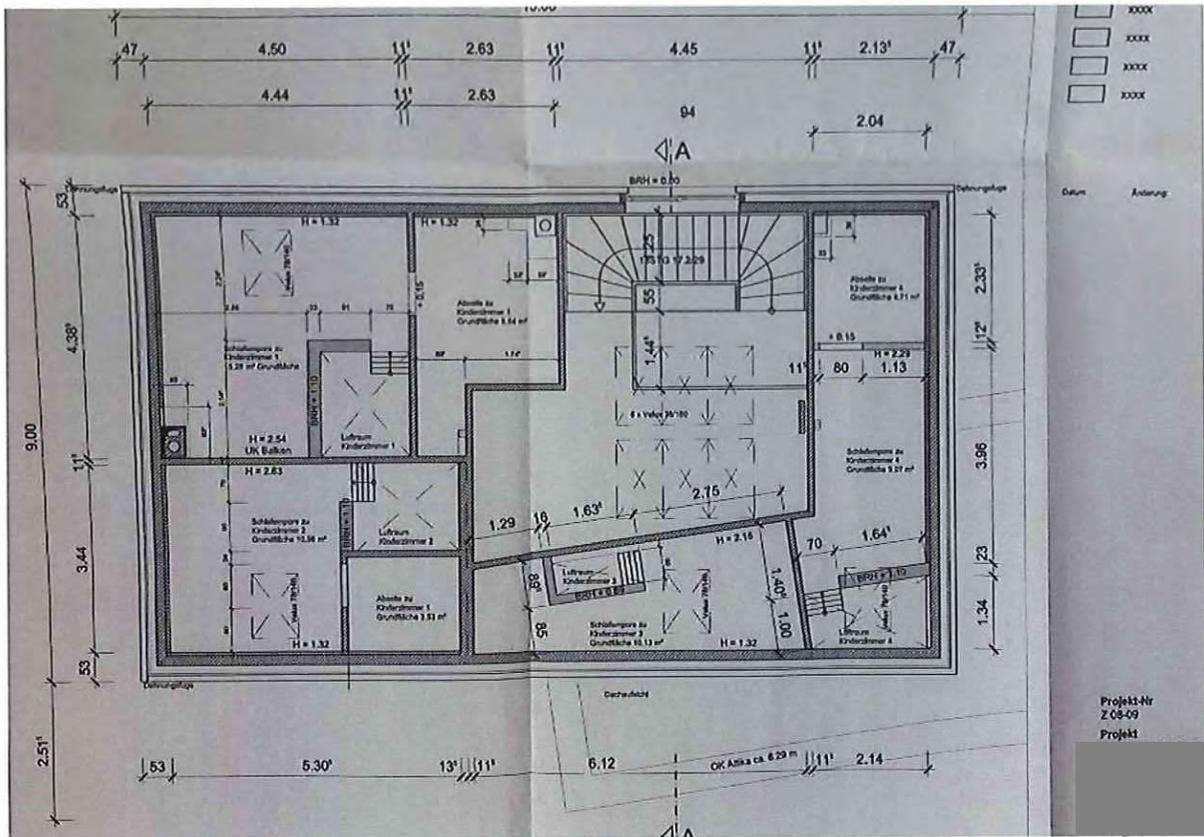


Kellergeschoss



Erdgeschoss





Schlafempore