



1.9. Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Es kann von einer ruhigen Wohnlage in Heikendorf ausgegangen werden.

1.10. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor, so dass keine Aussagen zum Verbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand des Einfamilienhauses gemacht werden können.

1.11. Denkmalschutz

Das Einfamilienhaus ist nicht in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Schleswig-Holstein, Landesamt für Denkmalpflege, geführten Denkmalkataster eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Einfamilienhaus Dammteich 1, 24226 Heikendorf nicht.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bewertungs-
gebäude: Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden. Angrenzend an das Einfamilienhaus befindet sich eine Doppelgarage.
- Baujahr: Das Einfamilienhaus und die Doppelgarage wurden ca. 1971 im baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss
Spitzboden

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung 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: Gemäß BB wurde Beton der Güte B 160 mit Ringankern, als unterer Abschluss eingebaut.

Kellerwände: Die Kellerwände wurden vermutlich aus ca. 36,5 cm starken Kalksandsteinen hergestellt. Die Kelleraußenwände wurden aussagegemäß mit einer Bohrlochindikation fachgerecht gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet. Eine Garantie über eine 25 jährige Dichtigkeit wurde, aussagegemäß, von der ausführenden Firma abgegeben. Am Wertermittlungstichtag verbleiben hiervon noch rd. 18 Jahre.

Innenwände: Die tragenden Wände bestehen gemäß BB aus Gasbeton-Steinen und wurden vermutlich gemäß statischen Anforderungen hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände können auch als Leichtbauwände, beispielsweise als Gipskartonwände, hergestellt sein.

Außenwände: Die Außenwände bestehen laut BB aus einem 11,5 cm starken, weißen Vormauerstein und einer 24 cm dicken Hintermauerung aus Gasbetonblocksteinen. Die West- und die Nordfassade wurden nachträglich, aussagegemäß vor ca. 10 Jahren, mit einem Wärmedämm-Verbundsystem ausgestattet.

Deckenaufbau: Gemäß BB ist die Kellerdecke aus Gasbeton auf einer Trägerlage erstellt. Die Erdgeschossdecke ist gemäß BB als Stahlbeton-Hohlkörperdecke nach stat. Berechnungen hergestellt worden. Die Decke des Dachgeschosses ist eine Holzbalkendecke, vermutlich mit Einschub.

Dachaufbau: Ein Satteldach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, eingedeckt mit dunklen Betondachsteinen, ist vorhanden. Die Dachflächen sind im Spitzboden und vermutlich auch im Bereich des Dachgeschosses gedämmt worden. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen. 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. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen keine diesbezüglichen Anzeichen festgestellt.

Fenster: Mehrheitlich sind ältere, isolierverglaste Holzrahmenfenster vorhanden. Teilweise sind auch neuere, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut worden. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster vorhanden. Im Kellergeschoss wurden auch einscheibenverglaste Metallrahmenfenster eingebaut. Das Gäste-WC im Erdgeschoss verfügt über ein einscheibenverglastes Holzrahmenfenster. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine weiße, einflügelige Kunststofftür mit einem Seitenelement aus Glasbausteinen. Die Zimmertüren sind aus Holz und in einer Holzzarge angeschlagen. Teilweise verfügen die Zimmertüren auch über einen Glasausschnitt.

Treppen: Die Eingangstreppe zum Hauseingang besteht aus drei Stufen, die mit einer beige-braunen Fliese belegt sind. In den Garten führt eine dreistufige Waschbetontreppe aus der Küche.

Die Treppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist eine Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen. Ein Geländer als Absturzsicherung mit Holzhandlauf ist vorhanden. Wandseitig ist ein Holzhandlauf vorhanden.

Die Kellerinnentreppe ist aus Beton und mit Trittstufen hergestellt. Die Trittstufen sind mit einem Fliesenbelag ausgestattet. Beidseitig sind Handläufe montiert.

Der Spitzboden ist über eine Holzeinschubtreppe mit Metallstufen zu erreichen.

Heizung: Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 2020 beheizt. Ein Warmwasserspeicher mit einem Volumen von ca. 80 Litern ist vorhanden.

Das Gebäude ist überwiegend mit Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet. Im Gäste-WC und im Badezimmer sind Plattenheizkörper montiert.

**Sanitär-
ausstattung:** Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses befindet sich ein Gäste WC. Der Boden ist weiß gefliest, die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m mit einer grünen Fliese gefliest. Ein Waschbecken und ein Stand WC sind vorhanden. Die Elemente sind weiß. Es sind Standardarmaturen eingebaut. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist vorhanden.

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich ein Vollbad mit einer Badewanne, einer Dusche mit einer Wand aus Glasbausteinen und einer Kunststoffspritzschutztür, einem Stand WC sowie zwei Waschtischen. Die Elemente sind weiß, die Armaturen sind einfach. Der Boden ist mit einer weißen Bodenfliese gefliest. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m, im Duschbereich ca. 2,10m, mit einer grünen Fliese, gefliest. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist vorhanden.

**Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) stammen aus dem baulichen Ursprung des Hauses und sind vermutlich nicht für die aktuellen Nutzungsanforderungen ausgelegt. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

**Küchen-
ausstattung:** Die Einbauküche im Erdgeschoss des Hauses verfügt über Ober- und Unterschränke, einen Herd mit Backofen, eine Spüle sowie die üblichen Einbaugeräte. Die Fronten sind hell. Die Arbeitsplatte mit einer Kunststoffbeschichtung im Naturholzdesign ist vorhanden.

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

Fußbodenbelag: Im Eingangsbereich, dem Flur und der Küche des Einfamilienhauses ist eine helle Bodenfliese verlegt. Im Wohn- und Esszimmer ist ein Eiche-Stäbchenparkettboden vorhanden.

Im Dachgeschoss des Einfamilienhauses wurde im Flur sowie in zwei Zimmern ein Laminatboden verlegt. Ein weiteres Zimmer ist mit einer Teppichbodenauslegeware ausgestattet.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen sind mit Strukturtapeten bzw. Raufasertapeten tapeziert und hell gestrichen. Im Flurbereich sind die Wandflächen holzvertäfelt.

Umbauten: Im Rahmen eines Umbaus bzw. Erweiterung des Hauses wurden die nach Westen ausgerichteten ursprünglichen Balkone bzw. Loggien im Dachgeschoss des Einfamilienhauses den angrenzenden Zimmern zugeschlagen und die Außenfassade entsprechend geschlossen.

Garage: Die Doppelgarage ist mit einem Betonboden ausgestattet und verfügt über zwei mechanische Metall-Schwingtore. Eine Trennmauer zwischen den Stellplätzen ist nicht vorhanden. Ein Stahlträger dient als Dachstütze. Die Außenwände wurden konventionell, vermutlich aus Kalksandsteinen errichtet. Das Garagendach ist als Flachdach, vermutlich aus Beton, errichtet und mit Bitumenbahnen eingedeckt. An der Rückwand der Garage ist ein Fenster aus Glasbausteinen vorhanden. Ein Zugang vom Garten aus ist möglich. Die Doppelgarage hat ein Innenmaß von ca. 5,56 m x ca. 5,53 m. Das Dach der Garage ist vorgezogen und überdacht auch den Hauseingang.

Sonstiges:

- Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und vom Wohnzimmer aus zu betreten. Die Terrasse ist mit einem Glasdach aus einer Metallständerkonstruktion überdacht. Der Boden ist mit einer Betonfliese befestigt. Eine weitere Terrasse ist nach Osten ausgerichtet, von der Küche aus zu betreten und ist ebenfalls mit einem Glasdach überdacht. Eine Markise befindet sich unter dem Glasdach. Der Boden ist mit Waschbetonplatten befestigt.
- Im Wohnbereich im Erdgeschoss des Hauses ist ein offener Kamin mit einer Natursteinplatteneinmauerung und einer gemauerten Sitzfläche vor dem Kamin vorhanden.

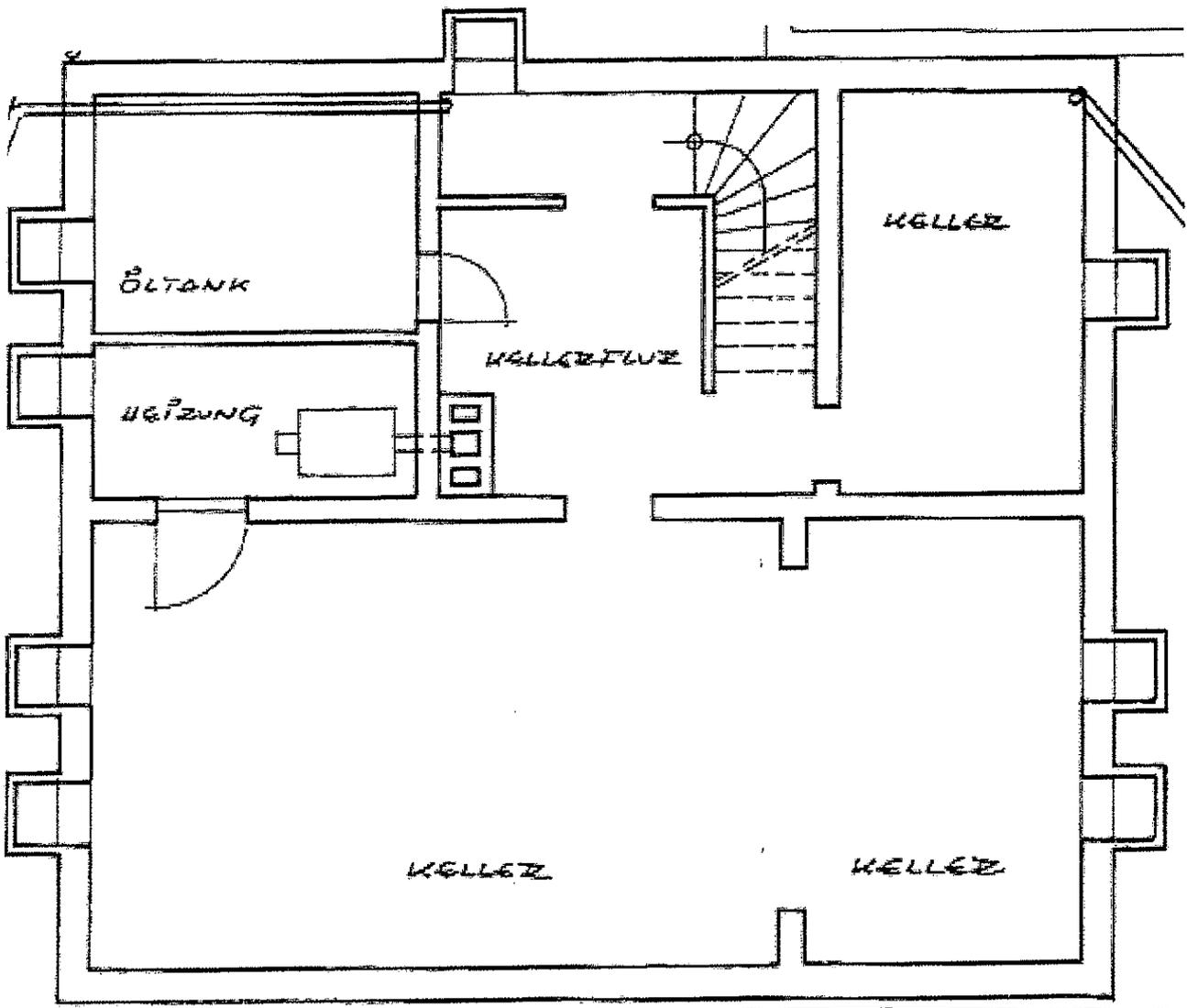
- Eine Kunststoff-Regenwassertonne mit einem Volumen von ca. 1.000 l Wasser befindet sich hinter der Garage.
- Eine offene Holzhütte befindet sich im Garten.

Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt verfügt über einen funktionalen Grundriss und eine ansprechende Größe. Es befindet sich in einer normalen Wohnlage von Heikendorf. Das Grundstück ist gepflegt. Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

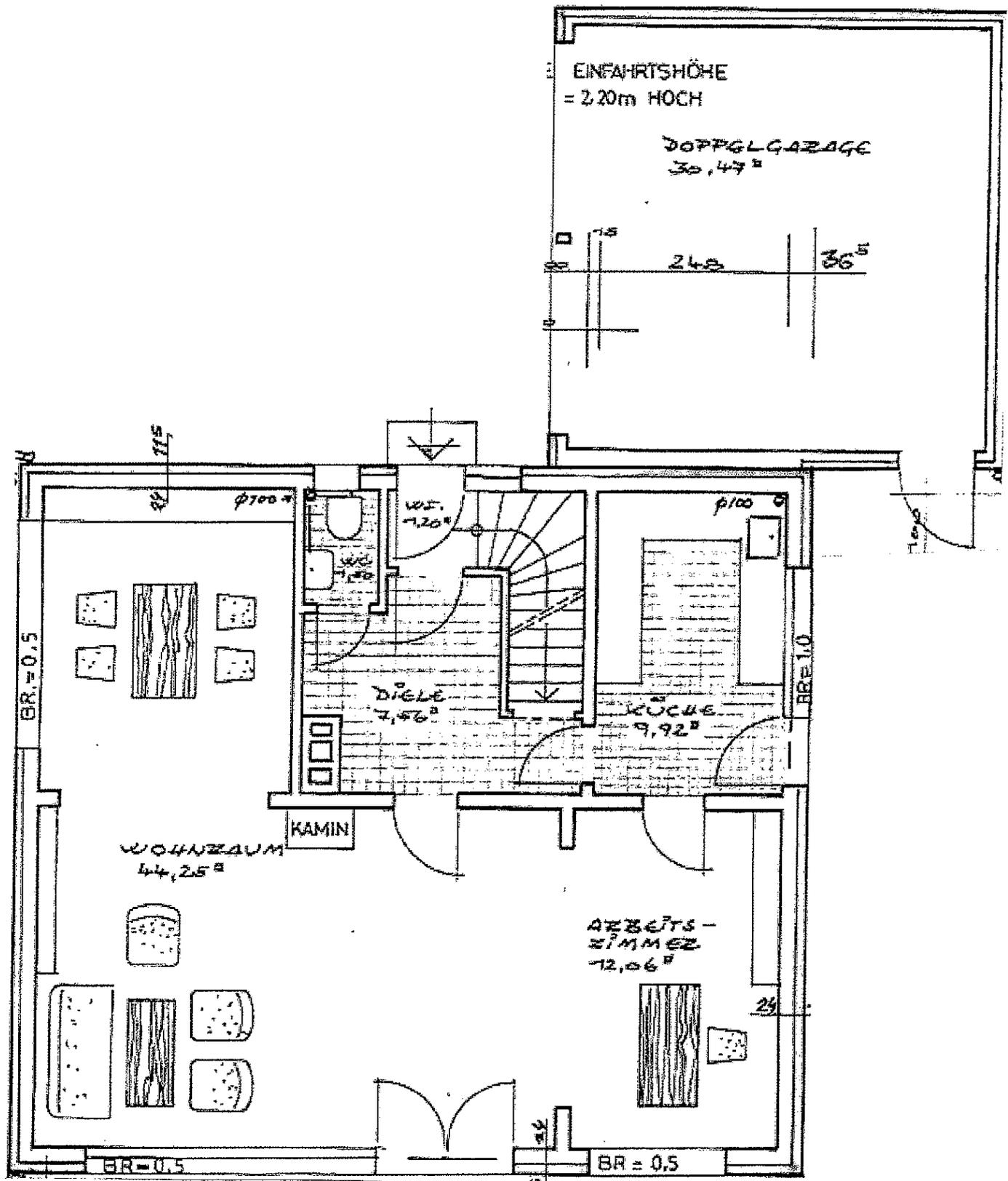
2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 5 m östlich der Erschließungsstraße errichtet worden. Die westliche Grundstücksgrenze ist mit einer Buchenhecke eingefasst, an die sich ein weißes Metallgittertor anschließt. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich die mit Waschbetonplatten befestigte Garagenzufahrt sowie die Zuwegung zum Hauseingang. Die Mülltonnen werden ohne besondere Einstellvorrichtung im Bereich der Garagenauffahrt abgestellt. Der großzügige Garten verfügt über eine gepflegte Rasenfläche sowie diverse Ziersträucher, Büsche und kleinere Bäume. Verschiedene kleinere Beete sind angelegt. Die östliche Grundstücksgrenze ist mit einem Rhododendronbusch bepflanzt. Die südliche Grundstücksgrenze ist ebenfalls mit einer Hecke bepflanzt.

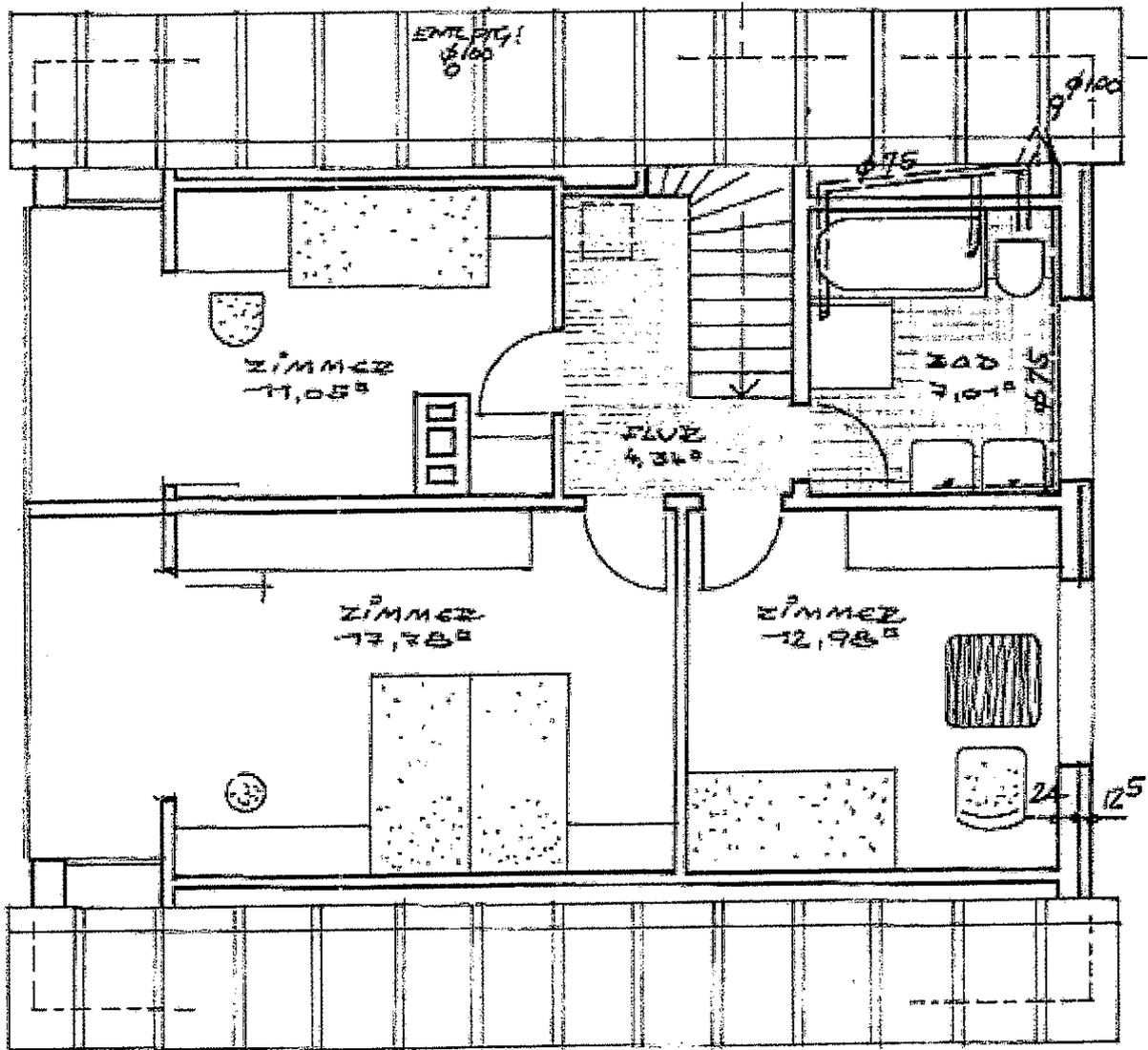
Insgesamt macht das Grundstück einen gepflegten Eindruck und ist abwechslungsreich angelegt.



KELLERGECHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS