

1.10. Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Nördlich verläuft in einer Entfernung von ca. 30 m zum Bewertungsobjekt die Bahnlinie der Regionalbahnen Kiel – Lübeck mit ca. 4 Zügen pro Stunde. Mit Ausnahme der Belastungen durch den Zugverkehr kann von einer ruhigen Wohnlage ausgegangen werden.

1.11. 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 der Doppelhaushälfte gemacht werden können.

1.12. Denkmalschutz

Die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück Rönner Weg 27, 27a, 27b, 24146 Kiel, Gemarkung Kiel-U, Flur 8, Flurstück Nr. 300 sind nicht im Denkmalkataster der Landeshauptstadt Kiel eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für die Gebäude der Wohnungseigentumsanlage und auch für die Doppelhaushälfte (ETW Nr. 6) nicht.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

WEG:	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und ein Doppelhaus mit 2 Wohnungen. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Bewertungs- gebäude:	Nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss in der Rechtsform einer Eigentumswohnung (Nr. 6). Die rückwärtige Terrasse ist überdacht. Ein offenes Doppel-Carport ist vorhanden.
Baujahr:	Das Doppelhaus mit der Eigentumswohnung Nr. 6 wurde vermutlich ca. 1999 im baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke: Erdgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen nicht vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wurde nur die Doppelhaushälfte (Eigentumswohnung Nr. 6) besichtigt. Zu den weiteren Gebäudeteilen der Wohnungseigentümergeinschaft kann keine Aussage gemacht werden.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen im Gebäude oder auf dem Grundstück durch den / die Mieter oder die Vermieterin eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die jeweiligen Mieter bzw. die gesetzliche Vertreterin der Eigentümerin mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft und kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernehmen.

Fundament: Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreifenfundamente hergestellt.

Außenwände Die Außenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk. Die Außenwände sind mit einem weißen Verblendstein ausgestattet.

Ein hölzerner Windfang / Wetterschutz befindet sich vor dem Eingangsbereich.

Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk gemäß statischen Anforderungen.

Die nicht tragenden Innenwände bestehen vermutlich ebenfalls aus einem Kalksandsteinmauerwerk bzw. wurden als Leichtbauwände z.B. Gipskartonwände hergestellt.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt worden.

Die Erdgeschossdecke ist vermutlich als Betondecke hergestellt.

- Dachaufbau:** Ein Satteldach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, mit dunklen Dachpfannen eingedeckt, 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. Hinweise auf einen Befall hat der Sachverständige im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Fenster:** Es sind isolierverglaste, weiße Kunststoffrahmenfenster vorhanden. In die Dachflächen sind teilweise auch Dachflächenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) und das Baualter der Fenster sind nicht bekannt. Diese stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung.
- Die Fenster im Erdgeschoss sind teilweise mit Kunststoffrollläden, als Sicht- und Einbruchsschutz, ausgestattet.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Kunststofftür mit zwei Glasausschnitten.
- Die Terrasse ist über ein zweiflügeliges, isolierverglastes Kunststoffrahmentürelement zu erreichen.
- Die Innentüren sind weiße Holzfurniertüren, die in Holzstoffzargen angeschlagen sind.
- Treppen:** Die Geschosstreppe ins Dachgeschoss ist eine Betontreppe, die mit Tritt- und Setzstufen errichtet wurde. Die Treppe ist mit einem Feinsteinbelag belegt. Ein Metallsprossengeländer mit einem Edelstahl-Handlauf ist als Absturzsicherung vorhanden.
- Heizung:** Das Haus wird über eine Gaszentralheizung, aussagegemäß aus dem Jahr 2009, beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Zentralheizung. Es sind überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostattventilen vorhanden. Im Duschbad im Erdgeschoss ist ein Handtuchheizkörper vorhanden.
- Sanitär-ausstattung:** Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad mit einer bodentiefen Dusche mit einer Glastrennwand als Spritzschutz. Der Fußboden ist grau gefliest,

die Wände sind deckenhoch weiß gefliest. Eine schmale Bordüre ist umlaufend vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separates Gäste-WC mit einem wandhängenden WC und einem Waschbecken. Der Fußboden ist grau gefliest, die Wände sind deckenhoch weiß gefliest. Eine schmale Bordüre ist umlaufend vorhanden. Die Farbe der Standardelemente ist weiß. Es wurden Standard-Armaturen eingebaut.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Vollbad, mit einer Badewanne und einer Dusche, einem wandhängenden-WC und einem Waschbecken. Der Fußboden ist mit einer blauen Fliese ausgestattet. Die Dusche verfügt über eine Kunststofftrennwand. Die Wände sind deckenhoch weiß gefliest. Eine kleine Bordüre ist vorhanden. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut.

Elektro-
installation:

Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) entsprechen vermutlich dem Baualter des Hauses und sollten daher für die aktuellen Wohn- und Nutzungsansprüche ausreichend sein. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

Küchen-
ausstattung:

Die Küche im Erdgeschoss des Hauses ist mit einer Einbauküche mit Unter- und Oberschränken und einer hellgrauen Arbeitsplatte ausgestattet. Die Fronten der Einbauküche sind grau. Ein Einbauherd mit einem Glaskeramikkochfeld und mit einem Backofen ist vorhanden. Ein helles Fliesenschild im Bereich der Küche bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest. Die Küche stammt vermutlich aus dem baulichen Ursprung des Hauses.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen.

Dekoration:

In den Räumen des Erdgeschosses sind die Fußböden mit einer hellen Bodenfliese gefliest. Der Flur im Dachgeschoss ist ebenfalls hell gefliest. Die Zimmer sind mit einem hellen Fertigparkett bzw. Laminat ausgestattet.

Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem weißen Farbanstrich ausgestattet.

Carport: Ein Doppel-Carport mit einem angrenzenden Schuppen, hergestellt aus einer Holzständerkonstruktion ist vorhanden. Die Wandflächen sind aus Holz hergestellt. Das Pultdach ist mit Bitumenbahnen als Dacheindeckung ausgestattet. Eine Regenrinne und ein Abflussrohr aus Zink sind vorhanden.

Sonstiges: Die Terrasse ist im Bereich des Wohnzimmers mit einer Holzbalkenkonstruktion vollständig überdacht. Zusätzlich ist die gesamte Terrasse mit einem umlaufenden Sichtschutzzaun entlang der Grundstücksgrenze in einer Höhe von ca. 190 cm vollständig eingefasst.

Der Schuppen des Carports ist auch von der Terrasse aus zu begehen.

Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt ist ca. 24 Jahre alt und verfügt über einen funktionalen Grundriss sowie eine ansprechende Größe. Es befindet sich in einer überwiegend ruhigen Wohnlage des Kieler Stadtteils Elmschenhagen.

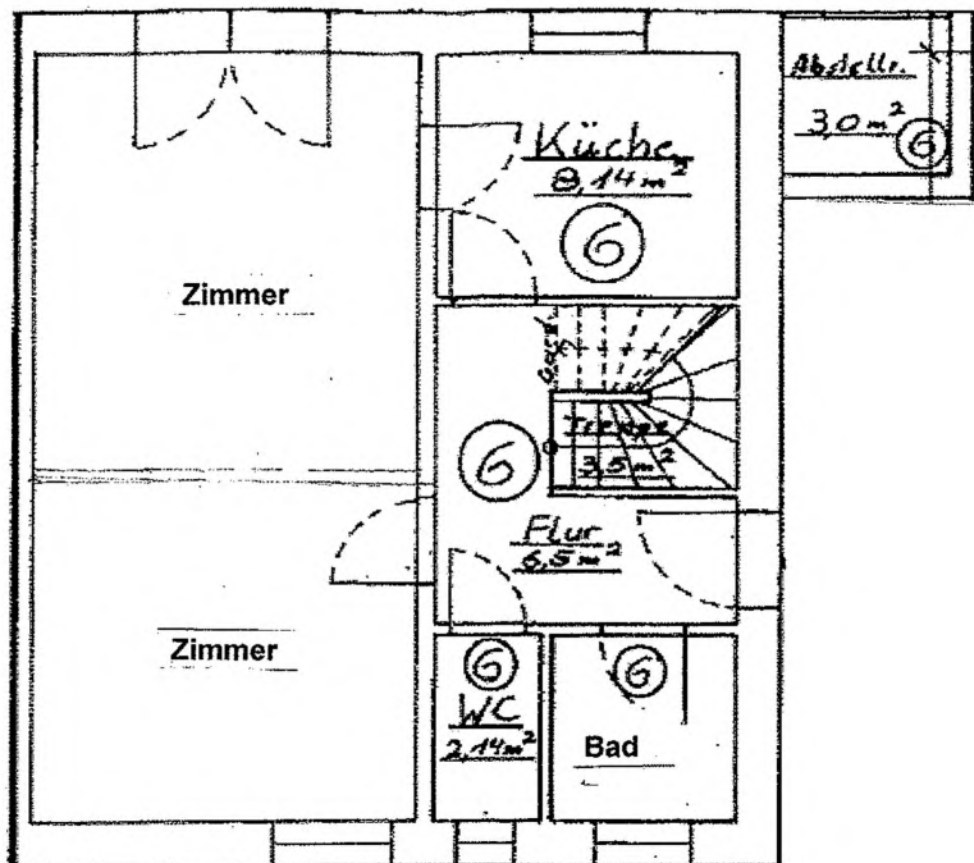
2.2. Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 6) ist ca. 12 m von dem nördlich verlaufenden Erschließungszuwegung entfernt errichtet worden, so dass ein Vorplatz vorhanden ist, auf dem sich das Carport befindet. Dieser Grundstücksbereich ist mit Betonverbundsteinen befestigt und wird beispielsweise zum Abstellen von Pkw genutzt. Die nördliche Grundstücksgrenze wird durch einen ca. 1 m hohen Holzbretterzaun eingefasst. Ein einflügeliges Zugangstor und eine Zugangspforte sichern die Zufahrt bzw. Zuwegung. Es schließt sich östlich ein schmales Beet an, dass mit niedrigen Büschen bepflanzt ist.

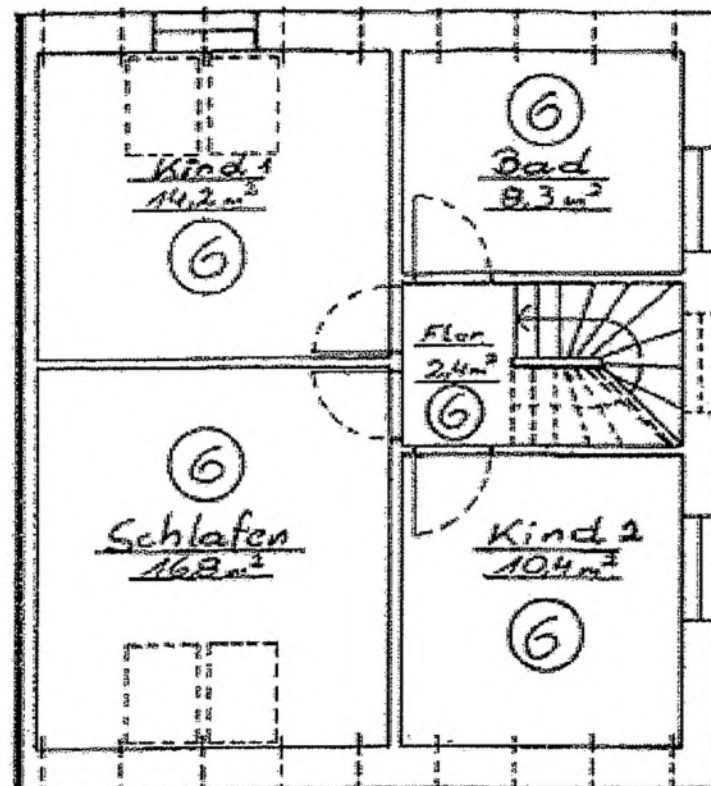
Östlich der befestigten Grundstücksfläche befindet sich ein mit Büschen eingefasster Gartenbereich. Dieser Bereich gehört nicht zum Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjektes, sondern ist gemäß Teilungserklärung eine Gemeinschaftsfläche. Eine Rasenfläche ist hier vorhanden.

Die Mülltonnen werden im Bereich der nördlich verlaufenden Zuwegung abgestellt.

Südlich vom Carport befindet sich zwischen Hausfassade und Carport ein schmaler Zugang zur Terrasse des Hauses sowie zum Gartenschuppen. Hier ist eine ca. 1,80 m hohe Holzlattentür vorhanden.



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS