

### **Beschreibung der baulichen Anlagen**

Bebauung: Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss nebst einem Doppelcarport, belegen Bauernfeld 38, 40, 24107 Kiel-Suchsdorf.

Anmerkung:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Baujahr: Ca. im Jahr 2009 im baulichen Ursprung

Stockwerke: Erdgeschoss  
1. Obergeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss

### **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 vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Zum Wertermittlungstichtag wurde das Einfamilienhaus nach einen im Jahr 2019 vorgefallenen Wasserschaden saniert. Das Erdgeschoss befindet sich in einem Rohbauzustand.

Anmerkung:

Das Einfamilienhaus ist als Holz-Fertighaus errichtet.

Einfamilienhaus:

Fundamente: Die Fundamente bestehen vermutlich aus Stahlbeton.

Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich als Holzwandaufbau (Holzständerwerk) mit einem vorgesetzten Wärmedämmverbundsystem (WDVS), hergestellt. Im Bereich des Giebels des Pultdaches ist die Fassade mit einer Holzverkleidung versehen.

- Innenwände: Die Innenwände sind als Leichtbauwände (Gipskarton) mit einem Holzständerwerk errichtet.
- Decken: Der untere Abschluss besteht vermutlich aus einer Stahlbetonsohle.  
Die Geschossdecken sind als Holzdecken hergestellt.
- Dachaufbau: Ein gedämmter Pultdachaufbau bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen 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 Einfamilienhaus ist mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern und Terrassentüren ausgestattet.  
Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen: Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit einem Glasausschnitt. Der Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls mit einer Kunststofftür mit zwei Glasausschnitten als Außentür ausgestattet.  
  
Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.
- Treppen: Die Geschosstreppe ist als eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Holzhandlauf ist wandseitig montiert. Es ist kein Bodenbelag auf den Tritt- und Setzstufen vorhanden. Das Treppenpodest ist als Holzkonstruktion errichtet.  
  
Eine provisorische, feuerverzinkte Metalltreppe mit Trittstufen führt vom 1. Obergeschoss in den rückwärtigen Grundstücksbereich.  
  
In das nicht ausgebaute Dachgeschoss führt eine Einschubtreppe aus Holz.

**Fußbodenbelag:** Die Zimmer, der Flur, das Badezimmer und die Küche im Erdgeschoss sind mit einem Betonestrichboden ausgestattet.

Die Fußböden im 1. Obergeschoss in den Zimmern sind mit einem Laminatbodenbelag hergestellt. Die Fußböden in der Küche, im Badezimmer und im Flur sind mit Fliesen gefliest. Der Bodenbelag im Dachgeschoss ist mit einfachen Holzdielen hergestellt.

**Heizung:** Das Einfamilienhaus ist mit einer Erdwärmepumpe aus dem Jahr 2009 ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Erdwärmepumpe. Eine Wärmerückgewinnungspumpe ist eingebaut.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Anzahl der Räume vorhanden. Im Badezimmer im 1. Obergeschoss ist ein Handtuchwärmeheizkörper vorhanden. Im Dachgeschoss sind keine Heizkörper vorhanden.

**Sanitär-  
ausstattung:** Im Erdgeschoss ist kein Badezimmer zum Wertermittlungsstichtag vorhanden.

Das Badezimmer im 1. Obergeschoss verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und ein wandhängendes WC. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m weiß gefliest. Eine Bordüre ist vorhanden. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden.

**Küchen-  
ausstattung:** Eine Einbauküche mit hellen Holzfronten ist im 1. Obergeschoss vorhanden. Die Küche verfügt über Ober- und Unterschränke, ein Glas-keramikfeld sowie die üblichen, notwendigen Küchengeräte.

Im Erdgeschoss ist keine Einbauküche eingebaut.

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 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 aus dem baulichen Ursprung (Baujahr 2009) und entsprechen somit den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Dekoration:** Die Wandflächen im Erdgeschoss sind nicht mit einer Tapete oder einem Putz hergestellt. Die Wandflächen im 1. Obergeschoss sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss als Holzdecken hergestellt. Im Dachgeschoss sind die Wandflächen mit OSB-Platten verkleidet. Die Deckenfläche ist nicht verkleidet (sichtbare Dämmung).
- Carport:** Ein Doppelcarport aus einer Holzkonstruktion ist seitlich neben dem Einfamilienhaus errichtet. Eine Dacheindeckung aus Trapezblech ist vorhanden. Der Fußboden ist mit Betonplatten befestigt. Die Maße betragen ca. 5,70 m x ca. 5,0 m.
- Gartenschuppen:** Ein Gartenschuppen aus Holz ist rückwärtig am Carport errichtet. Der Gartenschuppen wird als Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte verwendet. Eine Holzschiebetür ist vorhanden.
- Gesamteindruck:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus nebst einem Doppelcarport. Das Einfamilienhaus steht auf einem großen Grundstück in einer grünen, aber normalen Stadtteilwohnlage von Kiel-Suchsdorf. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere durch den erfolgten Wasserschaden, sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens). Angabegemäß werden die Folgeschäden durch den Wasserschaden von der Gebäudeversicherung beglichen.

## **2.2. Außenanlagen**

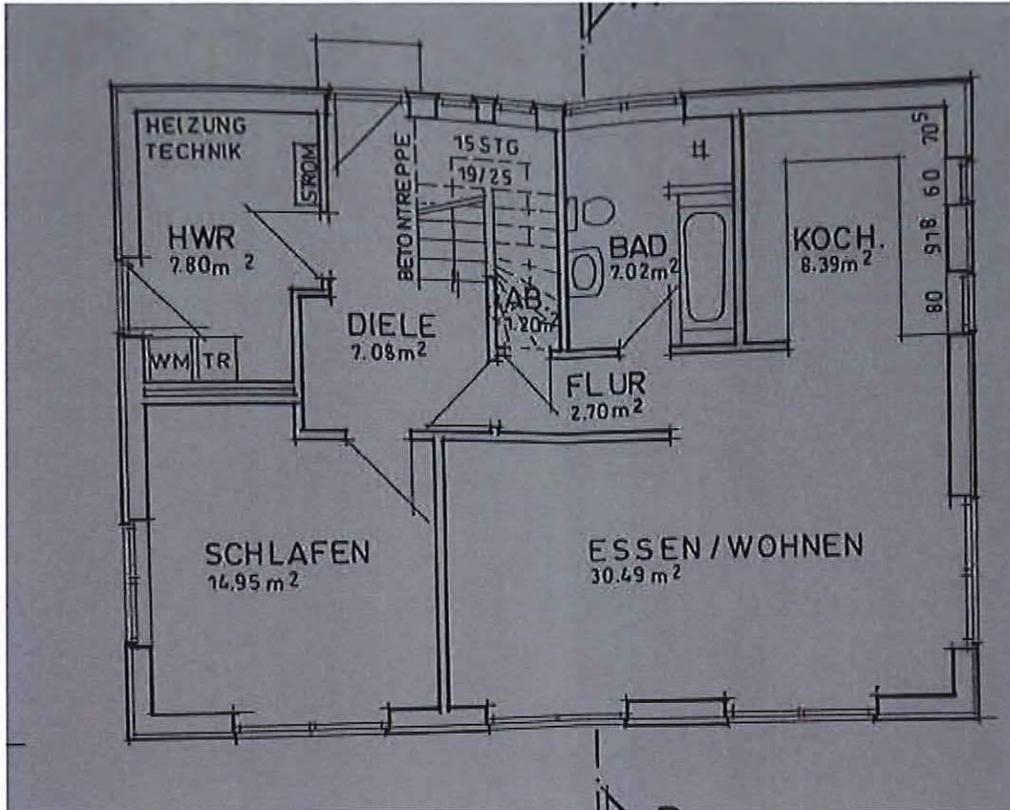
Das Einfamilienhaus ist ca. 6 m von der Erschließungsstraße Bauernfeld entfernt errichtet, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist überwiegend mit Betonverbundsteinen gepflastert. Weiterhin steht das Doppelcarport im Bereich des Vorgartens. Teilweise sind Beete mit Sträuchern vorhanden. Die Erschließung des Hauseingangs erfolgt über einen mit

grauen Betonverbundsteinen befestigten Weg. Eine Grundstückseinfriedung ist nicht vorhanden.

Der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich überwiegend als Rasenfläche mit einer Grundstückseinfriedung aus Büschen, Bäumen und Sträuchern gestaltet. Die Terrassenfläche ist mit grauen Betonplatten befestigt.

### Grundrisskizzen

#### Grundrisskizze Erdgeschoss



#### Grundrisskizze Obergeschoss

