



Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bewertungs-
gebäude:** Nicht unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit einem
ausgebauten Dachgeschoss in der Rechtsform einer Eigentumswohnung.
Ein offenes Carport ist vorhanden.
- Baujahr:** Das Doppelhaus wurde vermutlich ca. 2011 im baulichen Ursprung
errichtet.
- Stockwerke:** Erdgeschoss
Obergeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss

Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- Fundament:** Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreifenfundamente hergestellt.
- Außenwände** Die Außenwände bestehen gemäß BB aus Betonfertigteilen mit einer Stärke von 15 cm, einer ca. 13 cm starken Wärmedämmung, einer ca. 2

cm Luftschicht und einem Strukturputz, bzw. einem ca. 10,5 cm starken roten Verblendmauerziegel.

Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus Betonfertigteilen mit einer Stärke von 15 cm. Stahlbetonstützen sind zwischen den Fertigteilen vorhanden.

Trennwände: Die Trenn- bzw. Brandwände zwischen den einzelnen Wohneinheiten bestehen gemäß BB aus ca. 15 cm starken Betonfertigteilmwänden mit einer ca. 4 cm starken Schalldämmung.

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

Die Erd- und Obergeschossdecke sind gemäß BB aus einer ca. 20 cm starken Stahlbetonfertigteildecke, einer ca. 5 cm starken Hartschaumdämmung und einem ca. 6 cm starken schwimmenden Estrich hergestellt.

Dachaufbau: Ein Zeltdach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, mit roten Betondachsteinen 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.

Fenster: Es sind weiße, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster aus dem baulichen Ursprung vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) beträgt aussagegemäß 0,8. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster eingebaut worden.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Kunststofftür mit einem Glasausschnitt.

Die Terrasse ist über eine zweiflügelige Kunststoffrahmentür mit einem großen Glasausschnitt zu erreichen.

Die Innentüren sind hellbraune Holzfurniertüren, die in einer Holzzarge angeschlagen sind.

- Treppen:** Die Geschosstreppen vom Erd- bis ins Dachgeschoss sind Holztreppen, die mit Trittstufen errichtet wurden. Ein Holzgeländer und ein Holzhandlauf sind als Absturzsicherung vorhanden.
- Heizung:** Das Haus wird über Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserboiler mit einem Speichervolumen von ca. 150 Litern. Es sind überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden. Im Vollbad ist ein Handtuchwärmeheizkörper montiert. Im Wohnzimmer mit offener Küche ist aussagegemäß eine Fußbodenerwärmung vorhanden.
- Sanitär-
ausstattung:** Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit einem wandhängenden WC und einem Waschbecken. Der Fußboden ist schwarz gefliest, die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 100 cm beige / schwarz gefliest. Die Farbe der Standardelemente ist weiß. Es wurden Standard-Armaturen eingebaut.
- Im Obergeschoss befindet sich ein Vollbad mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC, einer Dusche und einem Waschbecken. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Der Fußboden ist mit einer schwarzen Fliese ausgestattet. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 100 cm hell gefliest. Im Duschbereich sind die Wandflächen bis zu einer Höhe von ca. 200 cm gefliest. Eine gläserne Duschtür ist als Spritzschutz vorhanden.
- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) entsprechen vermutlich dem Baualter des Hauses. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Ein Glasfaserkabel ist aussagegemäß vorhanden.
- Küchen-
ausstattung:** Die Küche im Erdgeschoss des Hauses ist mit einer Einbauküche mit Unter- und Oberschränken und einer Kunststoffarbeitsplatte ausgestattet. Die Fronten der Einbauküche sind weiß. Ein Glaskeramikkochfeld, ein separater Backofen und eine Mikrowelle sind vorhanden. Der Spritzschutz hinter dem Herd und der Spüle ist aus Glas.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei der vorhandenen Küchenausstattung erfolgt auf Grund des soweit sichtbar guten Zustandes eine Berücksichtigung als besonderes Bauteil.

Dekoration: In den Räumen des Erdgeschosses sind die Fußböden mit einer hellen Bodenfliese ausgestattet. Die Wände sind mit einer Strukturtapete tapeziert. Die Räume im Obergeschoss des Hauses sind mit einem Echtholzdielenfußboden ausgestattet. Die Wände sind mit einer Fliestapete tapeziert. Im Dachgeschoss ist ebenfalls ein Echtholzfußboden verlegt. Die Wände sind gestrichen und die Dachbalken teilweise sichtbar.

Die Deckenflächen in den Vollgeschossen sind mit einem weißen Farbanstrich ausgestattet.

Carport: Ein offenes Carport aus einer Holzständerkonstruktion mit einem Flachdach ist vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus metallenen Wellplatten. Ein Stromanschluss ist verlegt. An das Carport grenzt ein ca. 10 m² großer Abstellschuppen an. Die Wände sind aus Holzbrettern errichtet.

Sonstiges: - Die Terrasse ist vom Wohnzimmer zu begehen und mit Kunststofffliesen befestigt.

Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt verfügt über einen funktionalen Grundriss und eine ansprechende Größe. Es ist gepflegt und hochwertig ausgestattet. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage des Kieler Stadtteils Wik. Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung im Gebäude und auf dem Grundstück nicht festgestellt.

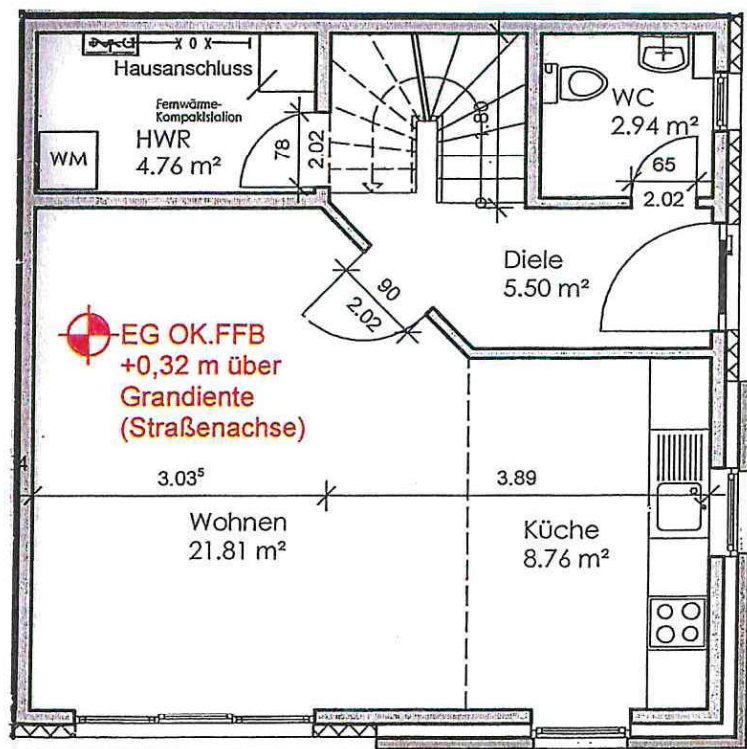
Außenanlagen

Die Doppelhaushälfte ist ca. 8 m von dem südwestlich verlaufenden Erschließungsweg entfernt errichtet worden, so dass ein Garten vorhanden ist. Hier wurde an der südöstlichen Grundstücksgrenze an der Zuwegung das Carport mit dem Schuppen errichtet. Der Zugang zum Schuppen erfolgt vom Garten aus. Die nordwestliche und die südwestliche Grund-

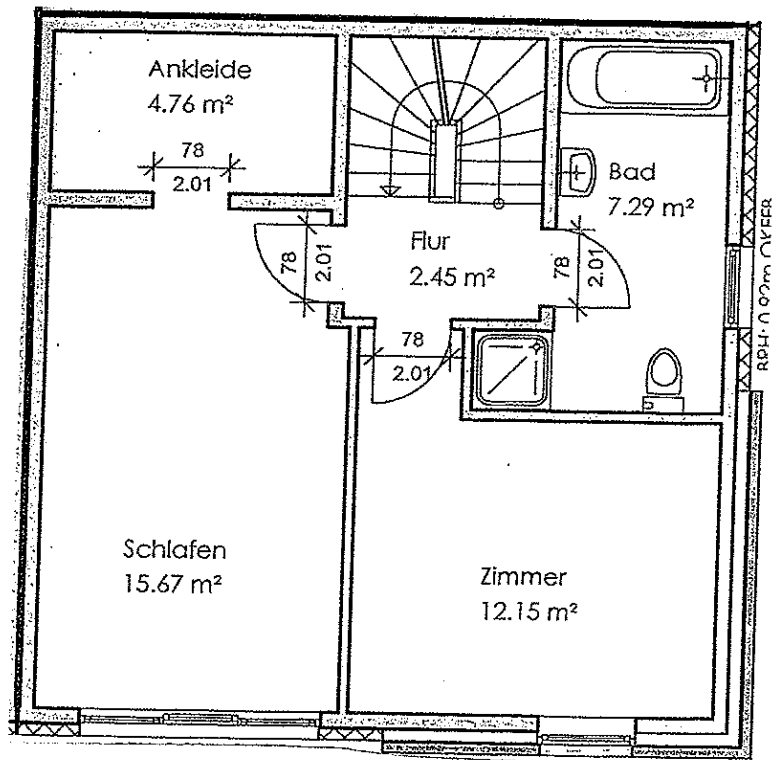
stücksgrenze werden durch eine ca. 2 m hohe Kirschlorbeerhecke eingefasst. Die Bepflanzung des Gartens besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Wenige Blumen, Büsche und Sträucher sind vorhanden. Im Bereich des Carports ist eine Gartenpforte errichtet worden.

Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt über einen mit Betonverbundsteinen gepflasterten Weg. Kleine Beete bepflanzte mit Büschen und Sträuchern befinden sich entlang der Zuwegung zum Hauseingang. Die Mülltonnen werden im Carport abgestellt.

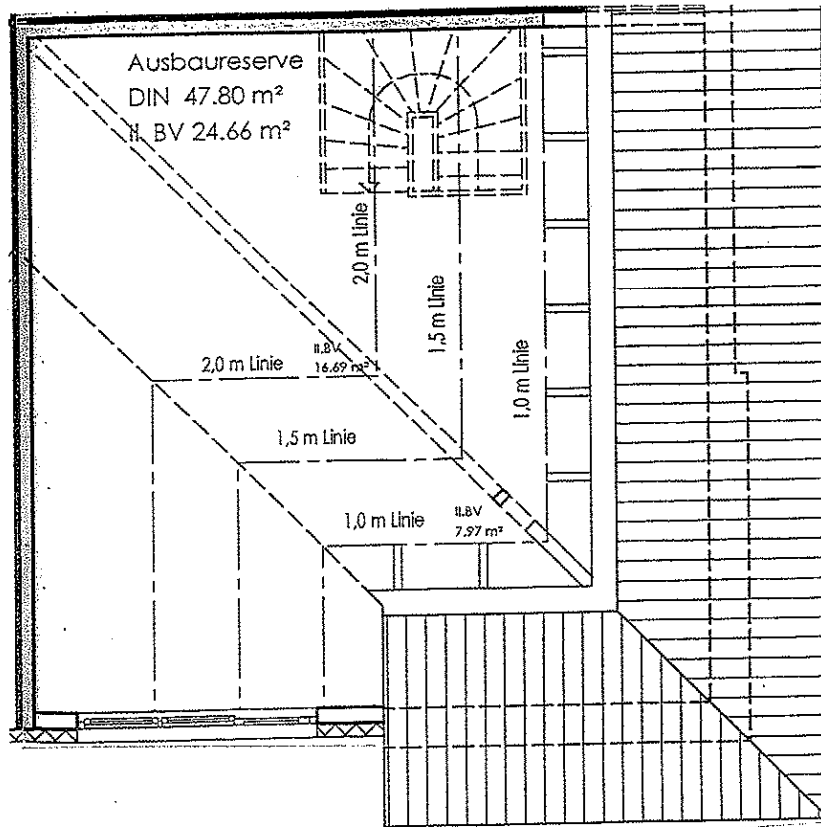
Insgesamt macht das Grundstück einen gepflegten Eindruck.



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS