

Baujahr: Das Reihenmittelhaus wurde vermutlich ca. 1986 im baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke: Erdgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss
Ausgebauter Spitzboden

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen vor. Inwieweit es sich bei den vorliegenden Unterlagen um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr über die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Fundament: Die Fundamente sind lt. BB als Streifenfundamente nach statischen Angaben errichtet. Der untere Abschluss ist aus einer ca. 12 cm starken Sohlenplatte, einer ca. 4 cm starken Wärmedämmung, ca. 4,5 cm starkem Estrich und einem Bodenbelag hergestellt.

Kellerwände: Ein Keller ist nicht vorhanden. Die Sockelhöhe verläuft ca. 20 cm über der Geländeoberfläche.

Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB aus ca. 25 cm starken Gasbeton-Planblöcken, einer ca. 4 cm starken Luftschicht und ca. 11,5 cm starken, roten Vormauersteinen hergestellt.

Haustrennwände: Die Haustrennwände sind in einer Stärke von ca. 30 cm aus beidseitig verputzten Kalksandsteinen errichtet worden.

Innenwände: Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus ca. 11,5 cm starken, beidseitig verputzten Kalksandsteinwänden errichtet worden. Die nicht tragenden Wände bestehen aus Gasbetonsteinen.

Deckenaufbau: Die Geschossdecken bestehen gemäß BB aus ca. 18 cm starken Stahlbeton mit einer 2,5 cm starken Dämmung, einem ca. 4,5 cm starken Estrich und einem Bodenbelag.

- Dachaufbau:** Ein Satteldachaufbau, aus einer Holzkonstruktion als Sparrendach hergestellt, eingedeckt mit roten Betondachsteinen, ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind, soweit sichtbar, 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 Reihenmittelhaus ist überwiegend mit älteren, isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Im Dachgeschoss und Spitzboden sind auch Dachflächenfenster mit Holz- bzw. Kunststoffrahmen eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine weiße Kunststofftür mit einem sprossenunterteilten Glaselement. Die Innentüren sind mit einem Holzfurnier ausgestattet und in Holzzargen angeschlagen. Teilweise verfügen die Türblätter über einen Glasausschnitt.
- Treppen:** Die Geschosstreppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist eine Holzstiege mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich ist ein Handlauf als Absturzsicherung vorhanden. Vom Dachgeschoss in den ausgebauten Spitzboden führt eine Holzstiege mit Trittstufen. Seitlich ist ebenfalls ein Holzhandlauf vorhanden.
- Fußbodenbelag:** Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses ist im Flur, in der Küche, im Gäste-WC und im Hauswirtschaftsraum der Fußboden mit einer hellen Fliese gefliest. Im Wohn- und Esszimmer ist ein Laminatboden verlegt worden. Die Zimmer im Dachgeschoss sind mit einem Laminatboden bzw. einem Korkbelag ausgestattet. Im Flurbereich ist ebenfalls Laminat verlegt. Der Fußboden im Badezimmer ist weiß gefliest. Der Fußboden des Zimmers im Spitzboden verfügt ebenfalls über einen Laminatbelag.
- Heizung:** Das Reihenmittelhaus ist mit einer älteren Gasheizung ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. In den Zimmern und Sanitärbereichen sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut worden.

**Sanitär-
ausstattung:** Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem Waschbecken sowie einem Stand-WC ausgestattet. Die Farbe der Elemente ist weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m hell gefliest.

Das Vollbad im Dachgeschoss ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne, einer Dusche mit Spritzschutzwand und einem Stand-WC ausgestattet. Es sind weiße Elemente und Standardarmaturen eingebaut. Die Wandflächen sind deckenhoch hell gefliest.

**Küchen-
ausstattung:** Die Küchenausstattung besteht angabegemäß aus einer ca. 30 Jahre alten Einbauküche mit Ober- und Unterschränken. Die Fronten sind gelb, eine kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte in Granitoptik ist eingebaut. Eine Spüle, ein Herd mit Glaskeramikkochfeld, ein Backofen, eine Geschirrspülmaschine sowie ein Kühlschrank sind vorhanden. Das Fliesenschild ist umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m hell gefliest.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei der vorhandenen Küchenausstattung wird jedoch auf Grund des Alters der Ausstattung kein Zeitwert bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen des Reihenhauses sind mit überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und hell gestrichen. Teilweise sind auch Fliesetapeten vorhanden bzw. sind die Wandflächen glatt gespachtelt und gestrichen.

Sonstiges:

- Ein hölzernes Gartenhaus mit einem Satteldach und einer Grundfläche von ca. 2,44 m x ca. 2,98 m ist im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet worden.
- Die Terrasse zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist mit Betonplatten befestigt.

Garage: Eine Garage ist nicht vorhanden. Der Zugangsbereich des Hauses ist überdacht, hergestellt aus einer Holzkonstruktion mit transparenten Kunststoffplatten, so dass hier ein Pkw, analog zu einem Carport,

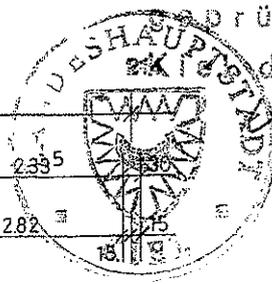
wettergeschützt abgestellt werden kann. Der Fußboden ist mit Betonplatten befestigt.

Gesamteindruck: Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer überwiegend ruhigen Lage in einem Wohngebiet von Kiel Russee. Es ist überwiegend gepflegt und hat einen funktionalen Grundriss. Die Ausstattung entspricht teilweise dem Baujahr des Hauses und wurde teilweise auch bereits modernisiert. Geringer Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbedarf ist vorhanden (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

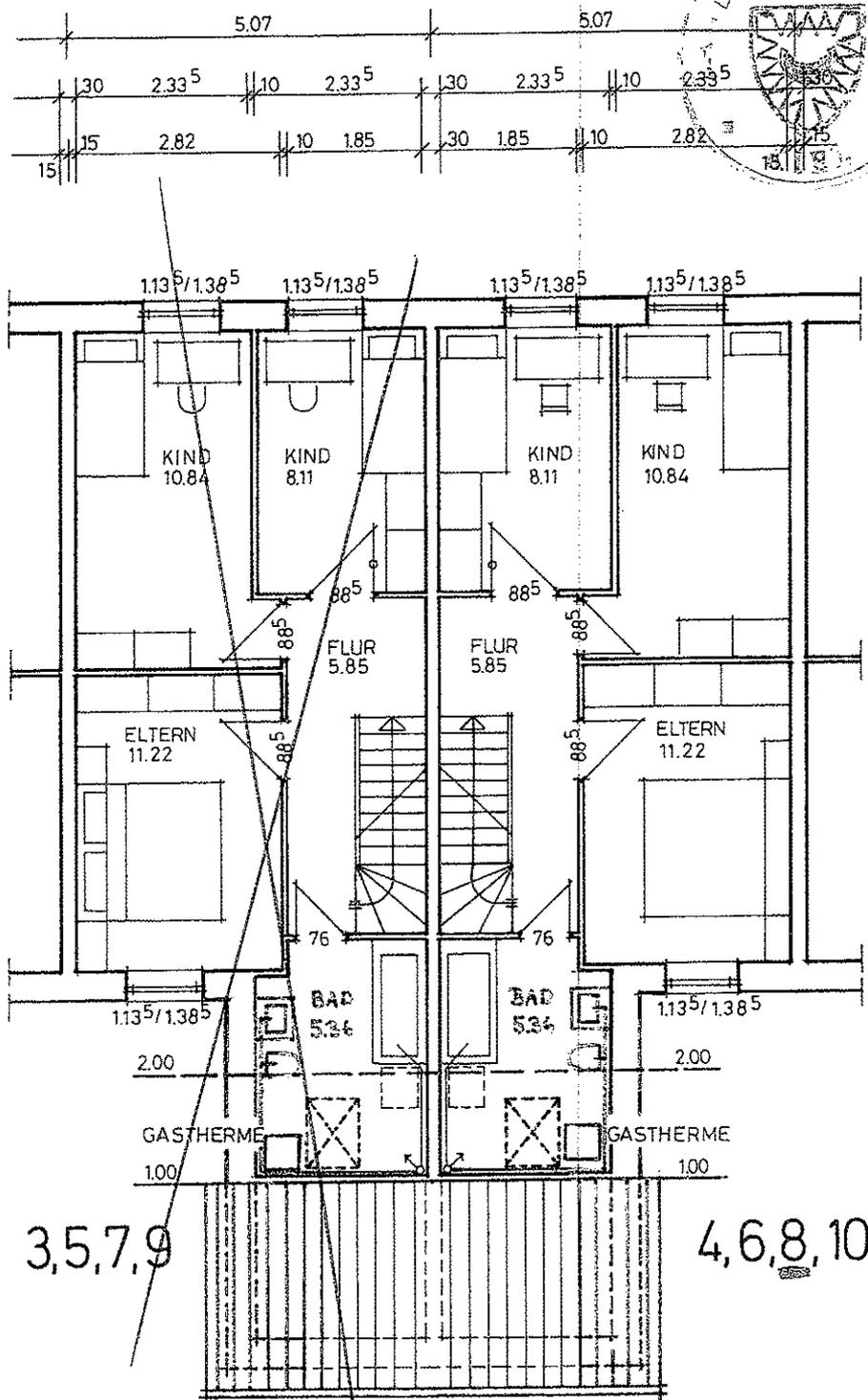
2.2. Außenanlagen

Das Reihenmittelhaus ist ca. 11 m von der nordwestlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet worden, so dass ein Vorgarten vorhanden ist. Dieser Vorgarten ist teilweise als Grundstückszuwegung bzw. Zufahrt mit Betongehwegplatten befestigt und teilweise als Gartenfläche bepflanzt. Die Bepflanzung besteht aus einem Baum sowie Büschen, Pflanzen und Sträuchern. Hier befinden sich im Bereich der Hauswand die Mülltonnen ohne eine spezielle Einstellvorrichtung. Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist in diesem Bereich mit Betonblumenkübeln eingefasst.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Garten genutzt. Es sind mehrere Blumen- bzw. Gewürzbeete angelegt. Ferner sind einige Büsche und Sträucher vorhanden. Die seitlichen Grundstückseinfassungen bestehen aus einem kunststoffüberzogenen Maschendrahtzaun. Die rückwärtige Grundstücksgrenze zu dem Weg ist mit einem Holzlattenzaun mit Pforte eingefasst.



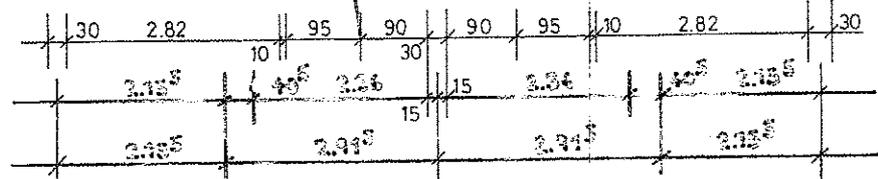
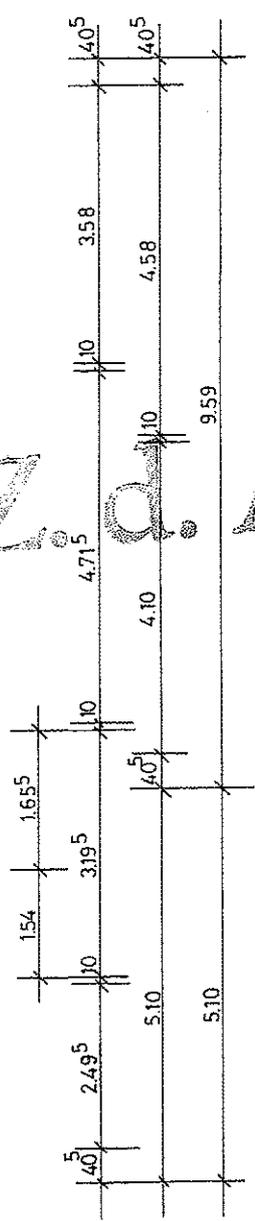
Handwritten signature or initials.



Z.d.A.

3,5,7,9

4,6,8,10



OBERGESCHOSS M 1:100

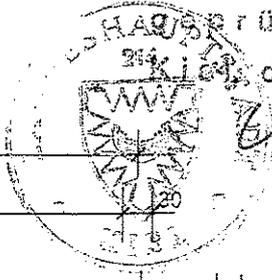
NEUBAU VON 11 EINFAMILIENREIHENHÄUSERN IN KIEL-RUSSEE
KIEL IM NOV. 1985

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

Landeshauptstadt Kiel

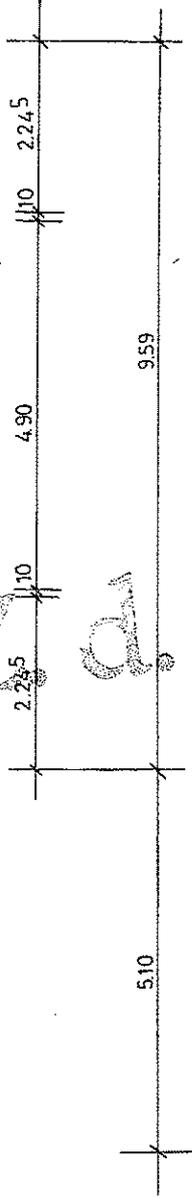
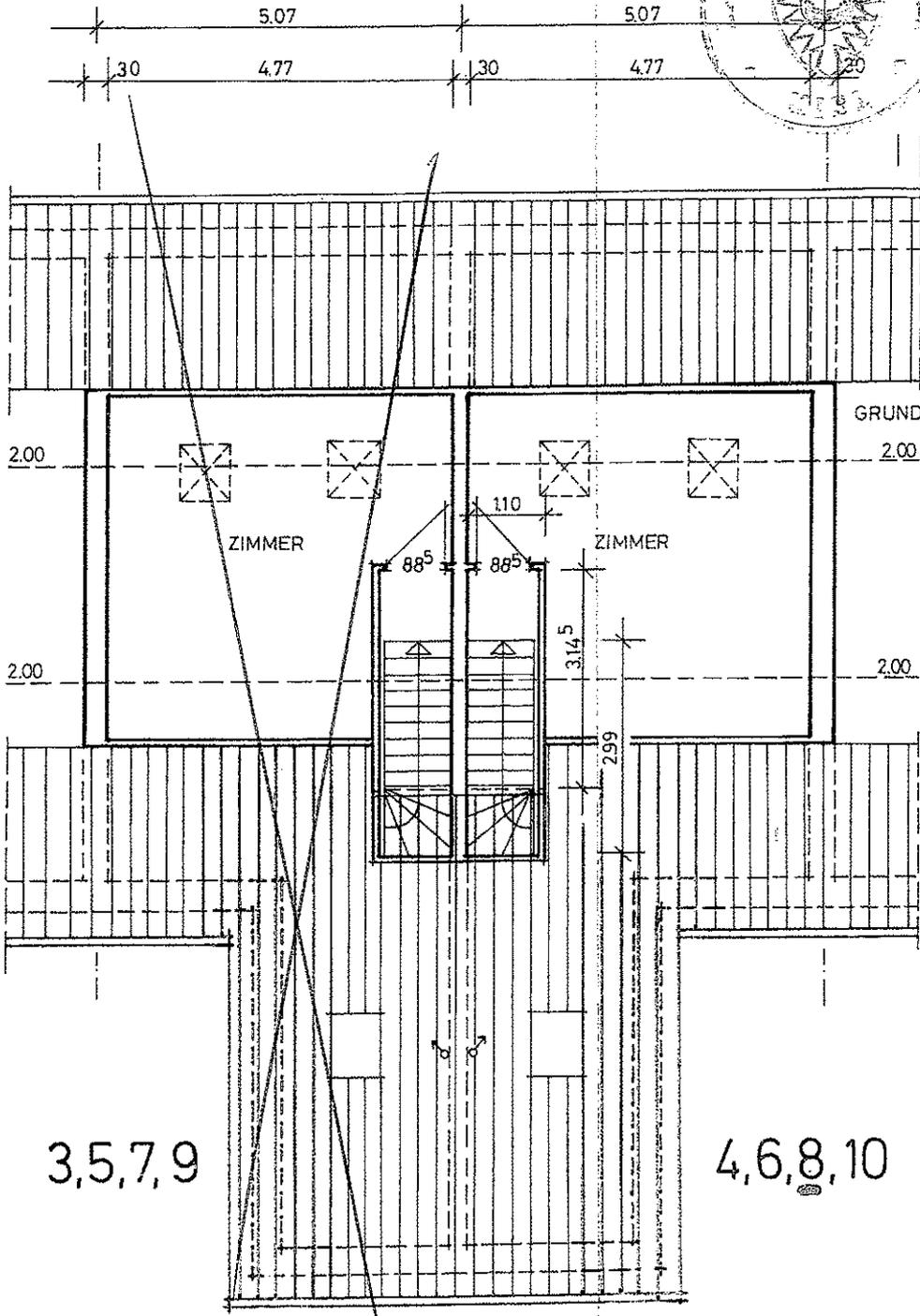
Der Oberbürgermeister Bauordnungsamt



Prüft und genehmigt

Kiel, den 11. FEB. 1985

A. J.



Zd. A.

DACHGESCHOSS M 1:100

NEUBAU VON 11 EINFAMILIENREIHENHÄUSERN IN KIEL-RUSSEE

KIEL IM NOV. 1985

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

H. J.