

1.11. Denkmalschutz

Das Reihenendhaus ist nicht in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Schleswig-Holstein, Landesamt für Denkmalpflege, geführten Denkmalkataster eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Reihenmittelhaus auf dem Bewertungsgrundstück Tiroler Ring 424, 24147 Kiel nicht.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bewertungs-

gebäude: voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: Das Reihenmittelhaus wurde ca. 1948 als Wiederaufbau errichtet. Seitdem wurde Modernisierungen durchgeführt.

Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Fundament: Die Fundamente sind vermutlich aus Beton hergestellt.

Kellerwände: Die Kellerwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk.

Außenwände: Die Außenwände des Bewertungsobjektes sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk mit einer Rotklinkerfassade hergestellt.

Innenwände: Die tragenden Innenwände sind vermutlich ebenfalls aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände bestehen vermutlich aus Leichtbauwänden.

- Deckenaufbau:** Die Geschossdecke des Kellergeschosses ist vermutlich als Massivdecke aus Beton errichtet. Die Geschossdecken zum Ober- und Dachgeschoss sind vermutlich als Holzbalkendecken hergestellt.
- Dachaufbau:** Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion, eingedeckt mit rotbraunen Betondachsteinen ist vorhanden. Im östlichen und westlichen Dachbereich sind Schleppgauben errichtet. Ein Spitzboden ist vorhanden. Die Dachinnenflächen sind aussagegemäß teilweise gedämmt. Inwieweit die Dämmung den heutigen energetischen Anforderungen entspricht, sollte überprüft werden. 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 Reihenmittelhaus ist überwiegend mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet, die zumindest teilweise noch aus dem Jahr 1984 stammen. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster eingebaut worden. Im Dachgeschoss wurden auch Dachflächenfenster eingebaut. Eine Dachluke ist im Spitzboden vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit einem Glasausschnitt. Die Innentüren sind überwiegend als Holzfurniertüren, bzw. Holztüren hergestellt und sind in Holzzargen angeschlagen. Teilweise sind auch Glasausschnitte in den Türen vorhanden. Ein Kellerraum verfügt über eine Metalltür, weiter sind auch Kunststofftüren eingebaut worden.
- Treppe:** Die Eingangstreppe ist eine dreistufige Treppe mit Tritt- und Setzstufen, belegt mit einem Granitbelag. Beidseitig ist ein einfaches Metallgeländer als Absturzsicherung vorhanden. In das Kellergeschoss führt eine Innentreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Beton. Seitlich ist ein Holzhandlauf als Absturzsicherung vorhanden. Die Treppe ins 1. Obergeschoss ist eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen; die Treppe ins Dachgeschoss eine Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen. Jeweils sind Absturzsicherungen vorhanden. Der Spitzboden ist über eine Holz-Einschubtreppe zu erreichen.

Fußbodenbelag: Im Kellergeschoss ist der Estrichbelag ohne weitere Bodenbeläge als Fußboden vorhanden. Die Fußböden in den Zimmern im Erdgeschoss des Reihenmittelhauses sind überwiegend mit einem Parkettboden (Eiche o.ä.) ausgestattet. Der Küchenfußboden ist mit einer kleinteiligen Mosaikfliese ausgestattet. Die Fußböden der Badezimmer im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sind mit einer hellen Fliese gefliest. Im Flurbereich ist ein Linoleum- bzw. PVC-Belag als Bodenbelag verwendet worden. Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ist der Fußboden in den Zimmern mit Holzdielen bzw. Holzparkettböden belegt.

Heizung: Das Reihenmittelhaus wird über eine ältere Gaszentralheizung, aussagegemäß aus dem Baujahr 1984, beheizt, die sich im Kellergeschoss befindet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage mit einem ca. 250 Liter Wasser fassenden Warmwasserspeicher. Das Reihenmittelhaus ist mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet.

**Sanitär-
ausstattung:** Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit einer Badewanne, einem Stand-WC und einem Waschtisch. Die Wandflächen sind umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 160 cm mit einer blauen Fliese gefliest. Die Farbe der Standardelemente ist weiß. Es sind Standardarmaturen vorhanden. Das Bad im Dachgeschoss ist mit einem Stand-WC, einer Dusche mit Spritzschutzwänden und einem Waschtisch ausgestattet. Die Wandflächen sind umlaufend weiß gefliest. Einfache Armaturen sind vorhanden. Die Farbe der Elemente ist weiß.

**Küchen-
ausstattung:** Eine ältere Einbauküche ist im Erdgeschoss mit Ober- und Unterschränken (dunkelgraue Fronten) und einer hölzernen Arbeitsplatte ausgestattet. Ein Fliesenschild ist vorhanden.

In den NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich bei der vorhandenen Einbauküche um eine ältere Küchenausstattung handelt, wird diese bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) sind aussagegemäß teilweise ab dem Jahr 2024 modernisiert worden, entsprechen vermutlich aber nur mit Einschränkungen den heutigen Wohnanforderungen. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Aussagegemäß sind ein Kabelfernseh- und ein Glasfaseranschluss im Haus vorhanden. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen in dem Reihenmittelhaus sind im Erdgeschoss überwiegend nicht tapeziert oder gestrichen. Mit der Renovierung wurde begonnen. Diese wurde aber nicht beendet. Teilweise sind Struktur- oder Raufasertapeten vorhanden. Im Dachgeschoss sind die Decken teilweise mit Holzpanelen verkleidet. Die Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss sind hell gestrichen.
- Terrasse:** Die in Richtung Westen ausgerichtete Terrasse ist mit grauen Betonplatten befestigt. Beidseitig sind zu den Nachbargrundstücken ca. 160 cm hohe Mauern aus roten Verblendsteinen als Sichtschutz errichtet worden. Die Terrasse liegt ca. 2 m über dem Höhenniveau der Gartenfläche. Der Zugang in den Garten erfolgt über eine Treppe aus einer Metallkonstruktion mit Holztrittstufen und Holzhandläufen.
- Sonstiges:**
- Ein Betondachüberstand ist über der Haustür als Wetterschutz angebracht.
 - Über der Terrasse ist eine Markise montiert worden.
- Gesamteindruck:** Das Reihenmittelhaus weist eine funktionale Aufteilung der Räume über drei Wohnebenen und ein Kellergeschoss auf. Die Größe des Hauses ist nachgefragt. Ein schmaler, rückwärtiger Garten und ein Vorgarten sind vorhanden. Die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Reihenmittelhaus ist ca. 10 m südwestlich der Erschließungsstraße errichtet worden. Ein Vorgarten ist vorhanden. Die Hauszuwegung ist mit Betonplatten befestigt und wird gemeinschaftlich mit dem südöstlichen Nachbarn genutzt. Dieser Grundstücksbereich ist mit

einer Buchenhecke eingefasst. Seitlich sind Sträucher gepflanzt. Überwiegend ist eine Rasenfläche vorhanden.

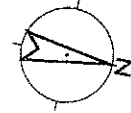
Die Mülltonnen werden im Bereich der Zuwegung, teilweise ohne Einstellvorrichtung, teilweise in einer Waschbetonbox mit einer Metalltür abgestellt.

Vor dem Hauseingang befindet sich ein weiterer, mit Betonplatten befestigter Weg, der zu den benachbarten Hauseingängen führt.

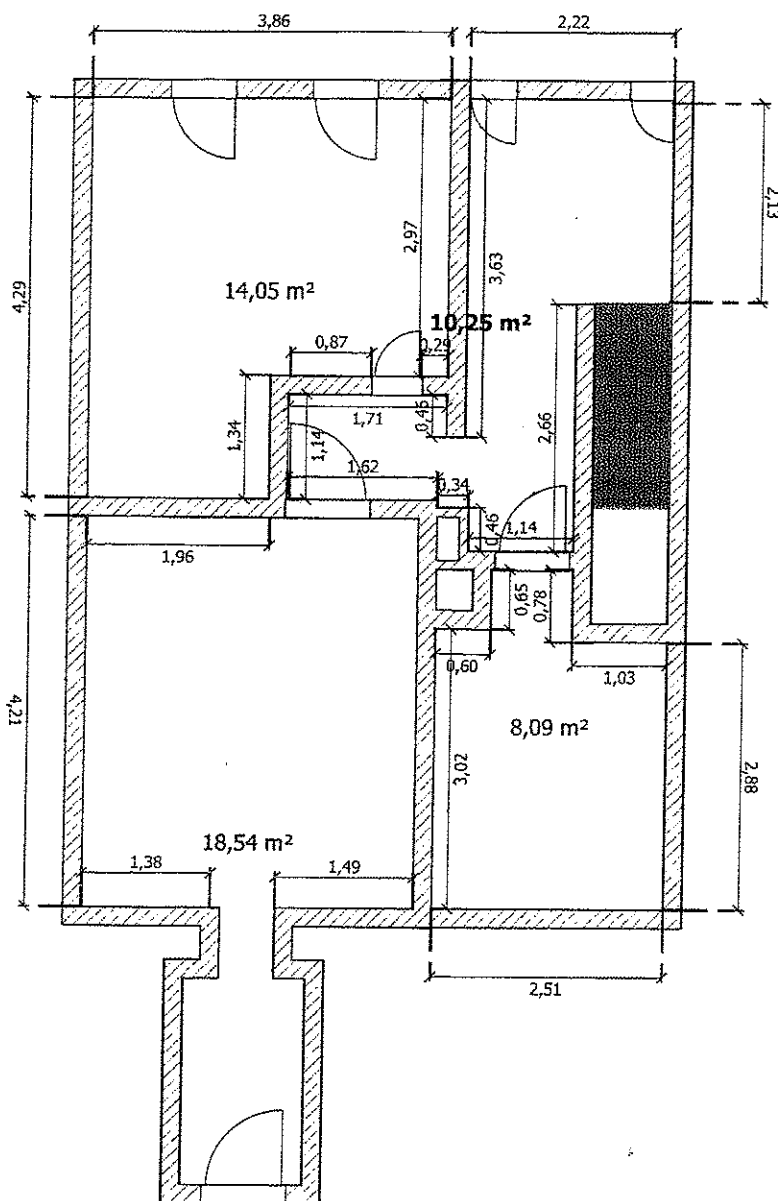
Die Bepflanzung des rückwärtigen Gartens besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Büschen und Sträucher sind ebenfalls gepflanzt. Die südöstliche Grundstücksgrenze ist nicht mit einer Einfassung versehen. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke eingefasst. Ein mit Waschbetonplatten befestigter Weg verläuft durch den rückwärtigen Garten

Tiroler Ring 424 - 24147 Kiel

Untergeschoss

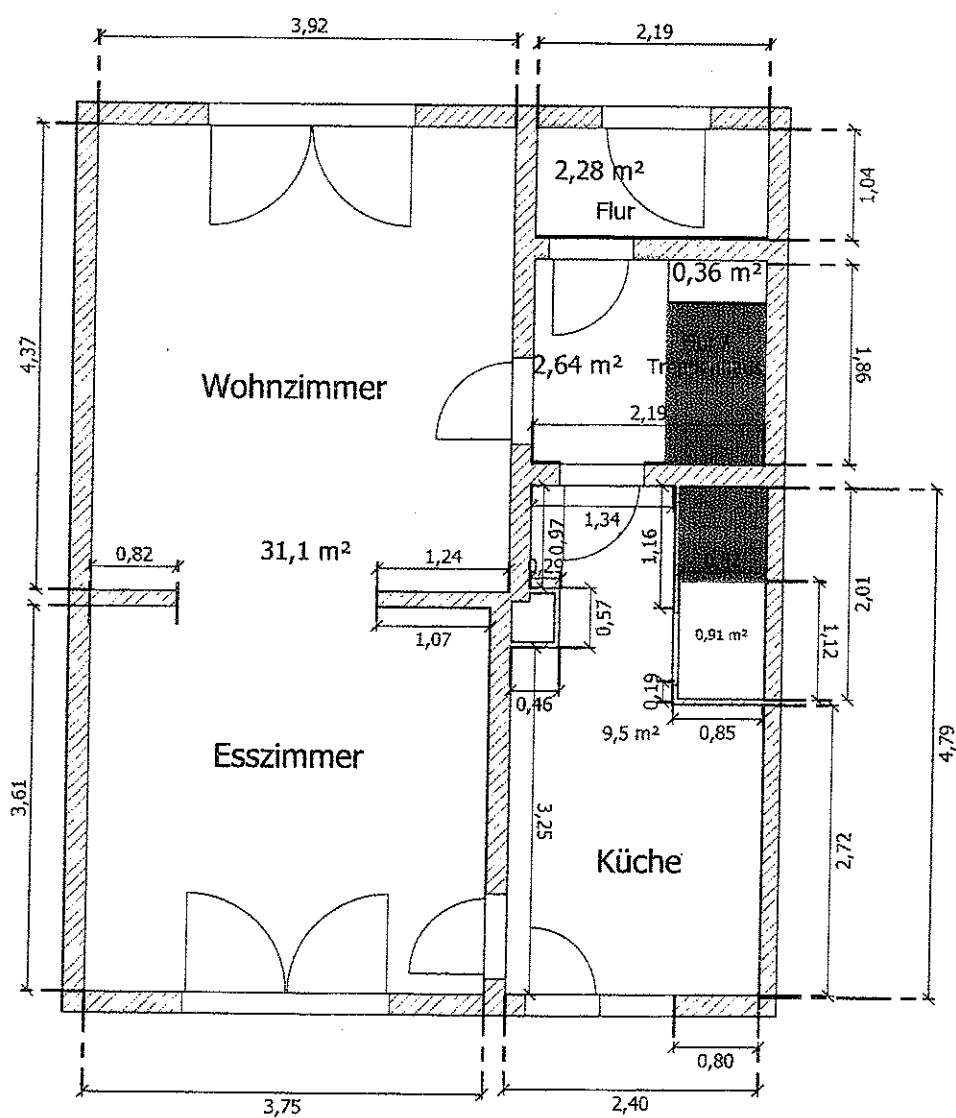


Vorgarten & Straße



Garten

Erdgeschoss

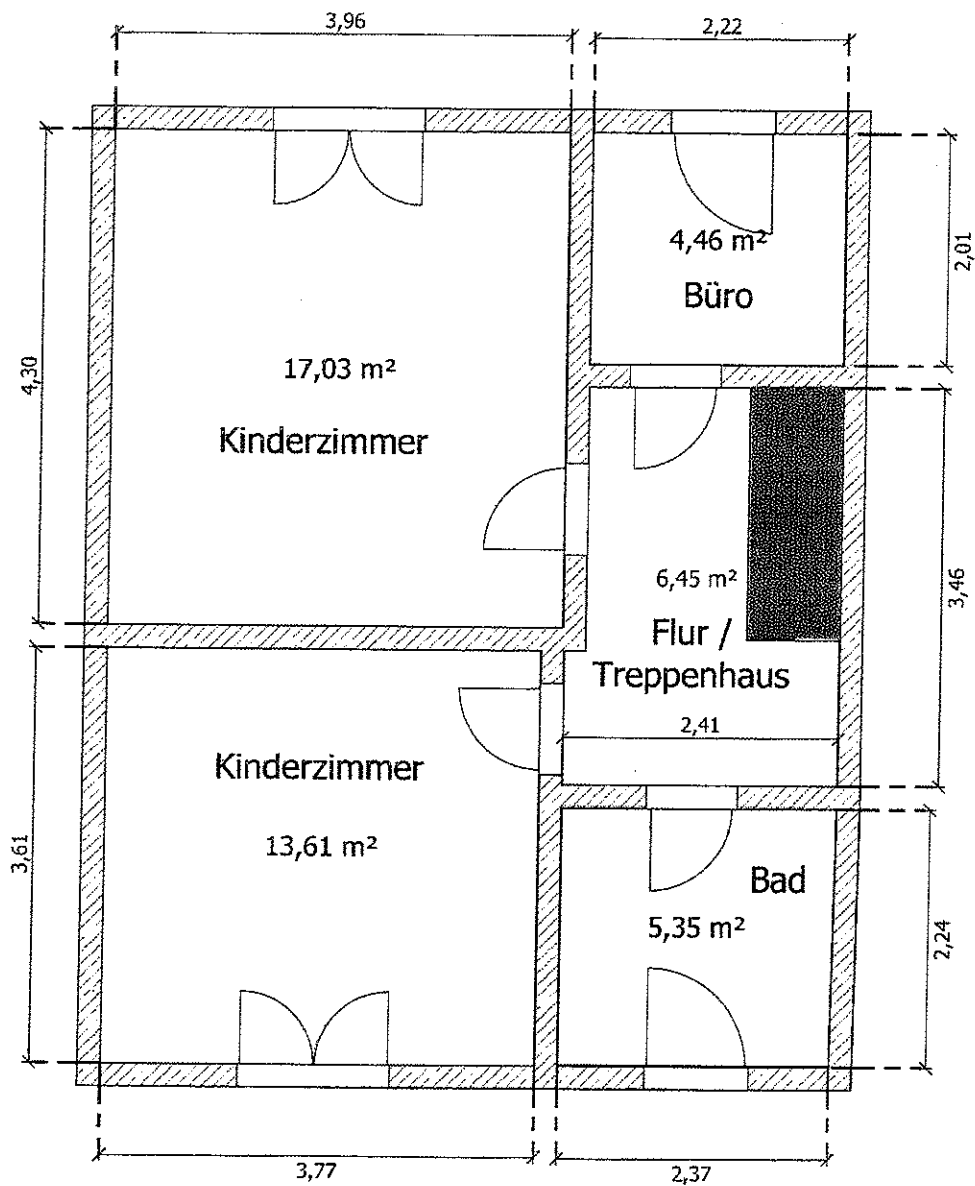
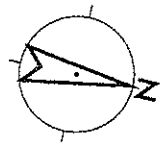


Terrasse & Garten

Tiroler Ring 424 - 24147 Kiel

1. Obergeschoss

Vorgarten & Straße



Tiroler Ring 424 - 24147 Kiel

2. Obergeschoss

Vorgarten & Straße

