

Kurzbeschreibung

TS5 – Teesdorfer Strasse 8

Kaufdatum: 26.08.1999

Grundstücksgröße: 568m²

Es ist ein Doppelhaus errichtet um 1915 mit ursprünglich 4 Wohneinheiten zu je ca. 47 m² (Top1-Top4). Die Sanitäranlagen waren am Gang und nicht in die Wohnung integriert.

Das Haus ist Denkmalgeschützt (Ensembleschutz)!

Die Sanitäranlagen wurden in die Wohnung integriert wodurch die Wohnungsgröße von 47m² auf etwa 50m² gewachsen ist, das ergibt dann eine gesamte Wohnfläche von 200 m². Jede Wohnung hat einen dazugehörenden Keller, 3 davon mit elektrischem Anschluss vom jeweiligen Zählerkasten aus.

Ab dem Jahr 2000 wurde eine Sanierung des Hauses durchgeführt. In den Mieterversammlungen wurde mit den Mietern eine 10-jährige Kostenbeteiligung (für die Dauer der Kreditlaufzeit) vereinbart. In dieser Zeit wurden die Wohnungen auf Kategorie-A angehoben und danach wurde mit neuen Mietern nur mehr Mietverträge auf Basis „Kategorie-A“ abgeschlossen. Auch hier gibt es eine verbliebene „Altmietlerin“, die aber eine für beide Seiten zufriedenstellende Mietregelung angenommen hat. Das Zentralheizungssystem (Viessmann) versorgt alle Wohnungen mit Wärme UND Warmwasser.

Die Sanierung bestand aus:

- Gas-Zentralheizungsanlage (Viessmann) mit 2 Heizungszählern je Wohnung für Warmwasser und Heizungsverbrauch
- Kaminsanierung
- Fenstertausch (ausgenommen Top1)
- Kanalanschluss
- Satellitenanlage mit (mindestens) 1 Koaxkabel in jede Wohnung
- Die Stromzuführung wurde von oberirdisch auf Erdkabel geändert
- Fassadenanstrich

Top1:

Diese Wohnung wurde bereits von der Altmietlerin durch Einbindung der Sanitäreinrichtungen zu einer Kategorie-A Wohnung angehoben. Zusätzlich wird der vorhandene Rauchfang zur Beheizung mittels Holz genutzt. Der kleine Garten im Eingangsbereich wird von der Mieterin genutzt.

Top2:

Die Wohnung wurde auf Kategorie-A umgestaltet.

Das große Wohnzimmer wurde mittels Zwischenwand geteilt in kleines Wohnzimmer und kleines Schlafzimmer, die Raumhöhe wurde durch Abhängen einer gedämmten Zwischendecke auf ca. 2,70 Meter reduziert. Bad und Dusche wurden neu gestaltet und verfliesen.

Top3:

Die Wohnung wurde auf Kategorie-A umgestaltet.

Das große Wohnzimmer wurde mittels Zwischenwand geteilt in kleines Wohnzimmer und kleines Schlafzimmer, die Raumhöhe wurde durch Abhängen einer gedämmten Zwischendecke auf ca. 2,70 Meter reduziert. Bad und Dusche wurden neu gestaltet und verfliesen.

Top4:

Die Wohnung wurde auf Kategorie-A umgestaltet.

Das große Wohnzimmer wurde mittels Zwischenwand geteilt in kleines Wohnzimmer und kleines Schlafzimmer, die Raumhöhe wurde durch Abhängen einer gedämmten Zwischendecke auf ca. 2,70 Meter reduziert. Bad und Dusche wurden neu gestaltet und verfliesen.

Alle Mieter sind Langzeitmieter (mehr als 5 Jahre) und in der Regel pünktliche Zahler.

Zur Reinigung:

Es gibt eine mündliche Vereinbarung innerhalb der Mietergemeinschaft betreffend der Gangreinigung, die sehr gut funktioniert und von der „Guten Seele“ des Hauses (Top1) überwacht wird.

Dies gilt ebenso für den Dachbodenbereich, der im Winter zum Wäschetrocknen verwendet wird. Die Reinigung wurde bisher immer von mir 1x jährlich durchgeführt.

Derzeit sind keine Mängelmeldungen, Behördenvorschriften oder dergleichen offen, alle Auflagen und Vorschriften wurden erfüllt.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt zu 100% verbrauchsorientiert, die Abrechnung der regelmäßig durchzuführenden Wartungen der Heizanlage erfolgt nach Fläche.

Die Heizungszähler (Rossweiner) wurden im Februar 2020 getauscht und sollten ca. 10 bis 15 Jahre halten.