

Kurzbeschreibung

TS5 – Teesdorfer Strasse 5

Kaufdatum: 01.03.1999

Grundstücksgröße: 836m²

Es ist ein Doppelhaus errichtet um 1915 mit ursprünglich 8 Wohneinheiten zu je ca. 47 m² (Top1-Top8). Die Sanitäranlagen waren am Gang und nicht in die Wohnung integriert.

Das Haus ist Denkmalgeschützt (Ensembleschutz)!

Die Wohnungen Top3 und Top4 wurden zusammengelegt und die Sanitäranlagen in die Wohnung integriert. Dadurch ist die Wohnungsgröße von 47m² auf etwa 50m² gewachsen, das ergibt dann eine Wohnungsgröße von 100 m² (2x50m²).

Bei den restlichen Wohnungen wurden ebenfalls die Sanitäranlagen in die Wohnung integriert und somit die Wohnungsgröße auf etwa 50m² vergrößert.

Jede Wohnung hat einen dazugehörenden Keller mit elektrischem Anschluss vom jeweiligen Zählerkasten.

Ab dem Jahr 2000 wurde eine Sanierung des Hauses durchgeführt. In den Mieterversammlungen wurde mit (fast allen(ausgenommen Top1)) „Altmietern“ eine Vereinbarung über eine 10-jährige Kostenbeteiligung (=Kreditlaufzeit) vereinbart. Mit den neuen Mietern wurde ein Mietvertrag auf Kategorie-A Basis abgeschlossen. Mittlerweile gibt es nur mehr einen „Altmietler“ in Top1, der sich auch seinerzeit während der Sanierungsphase nicht beteiligen wollte, deswegen ist Top1 noch immer eine Kategorie-C Wohnung, die restlichen Wohnungen entsprechen Kategorie-A. Das Angebot nach Anschluss an die Zentralheizungsanlage und den Einbau von Wärmedämmfenstern hat er abgelehnt und stattdessen einen Öltank in seinem darunterliegenden Keller installiert. Damit er seine Wohnung mit einem Öl-Einzelofen heizen kann, musste ein Abgasrohr neu eingeleitet werden. Das Zentralheizungssystem ist für den Anschluss von TOP1 vorbereitet, der Aufwand dafür ist relativ einfach, da die Heizungsleitungen über den Kellerbereich direkt in die Wohnung eingeleitet werden können.

Die Sanierung bestand aus:

- Gas-Zentralheizungsanlage (Viessmann) mit Heizungszählern je Wohnung
- Kaminsanierung
- Dachsanierung (Kaltdach)
- Fenstertausch (ausgenommen Top1)
- Kanalanschluss
- Sickerschächte für Regenwasser
- Parkplätze (insgesamt 6)
- Satellitenanlage mit (mindestens) 1 Koaxkabel in jede Wohnung
- Die Stromzuführung wurde von oberirdisch auf Erdkabel geändert

Top1:

Ist eine Kategorie-C Wohnung und von einem Altmietler bewohnt.

Die Beheizung erfolgt mit Öl-Einzelofen, Klo und Dusche sind in die Wohnung integriert. Im darunterliegenden Keller ist ein 750-Liter Öltank vorhanden.

Die Zentralheizung ist so dimensioniert und vorbereitet, dass eine Einbindung mit relativ wenig Aufwand erfolgen kann.

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 verflieset.

Top3+Top4:

Durch Zusammenlegung zu einer Wohnungsgröße von 100m² angewachsen.

In der Wohnung gibt es 2 Klo und 2 Badezimmer.

Top5:

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 verflieset.

Top6:

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 verflieset.

Top7:

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 verflieset.

Top8:

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 verflies. Erwähnenswert aber nicht mehr wichtig ist, dass 1 Altmietler im Jahre 2012 spurlos verschwunden ist. Er ließ seine gesamte Hinterlassenschaft bestehend aus Dokumenten, Geschäftsunterlagen, Taucherausrüstung und Motorrad zurück. Nach gerichtlicher Klärung wurde die Wohnung saniert und neu vermietet.

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 allerdings sehr mangelhaft ausgeführt wird.

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

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