

SCHLESIENSTRASSE 11 + 13, DILLINGEN A.D. DONAU

Baubeschreibung

BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1958 in konventioneller Massivbauweise erstellt. Es ist vollunterkellert; das Kellergeschoss ist in der im Erbauungsjahr üblichen Betonbauweise ohne Dämmungen hergestellt.

Die Wohngeschosse EG, 1. OG und 2. OG sind in Ziegelbauweise mit zur Zeit des Baujahres üblichen Ziegelbaustoffen hergestellt. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient als Trocken- und Abstellraum.

In der Wohnanlage befinden sich 18 Wohneinheiten. Diese werden über zwei Eingänge erschlossen. Es stehen 3 Wohnungstypen je Geschoß zur Verfügung; es sind jeweils zwei 3 Zimmer Wohnungen und eine 4 Zimmer Wohnung. In allen 3 Vollgeschossen ist die gleiche Anordnung vorhanden.

Die Wohnungen werden zentral über eine Heizanlage im Keller beheizt; Brennstoff ist Erdgas. Im Jahr 2016 wurde der Brenner erneuert.

Die Geschosstreppen sind in Stahlbetonbauweise mit Kunststeinbelag ausgeführt.

SANIERUNGSBESCHREIBUNG

TEIL A - GRUNDLEGENDE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Wände/Decken

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämm-Verbund-System (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Kellerdecke wird entsprechend den Erfordernissen gedämmt.

Dächer

Der vorhandene Dachstuhl des Gebäudes wird rückgebaut und komplett neu in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion errichtet. Zwischensparrendämmung in Mineralwolle gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) mit neuer Dacheindeckung aus grauen Betondachsteinen Fabrikat BRAAS Frankfurter Pfanne o. glw.. Sämtliche neuen Dachaufbauten als zimmermannsmäßig erstellte Gaubenkonstruktionen mit Dach- und Seitenverkleidung aus Titanzinkblech. Die Dächer erhalten über dem Hauseingangsbereich Schneefanggitter.

Heizung/Lüftung

Sämtliche Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Einzel-Wandgeräten inkl. Wärmerückgewinnung der Fa. Lunos o.glw. gemäß eines zu erstellenden Lüftungskonzeptes.

Sanitär

Sämtliche Bestandsbäder im Objekt werden umfassend modernisiert. Die Installationen in den Bädern werden, wo möglich, in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WC´s werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Ausstattungen wie Waschbecken und WCs Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Vigour o. glw.. Armaturen Fabrikat hansgrohe o. glw.. Die neuen Fliesenbeläge haben einem Materialwert von ca. 25 €/m² brutto. Jedes Bad erhält einen neuen, modernen Handtuchheizkörper. Die Decken im Bad werden abgehängt und mit LED Spots ausgestattet.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation der Wohnungen wird dem heutigem Standard angepasst – sie erhalten eine neue Unterverteilung inkl. FI-Schaltern. Die Bedienelemente werden in moderne Flächenschalter Fabrikat Busch & Jäger getauscht. Es werden die Zähler im Keller und die Verkabelung zu den Wohnungen erneuert. Sämtliche Wohnungen haben für den Fernsehempfang Kabelanschluß. Alle Wohnungen erhalten eine neue Klingelanlage.

Fenster

Die vorhandenen Fenster im gesamten Objekt werden durch moderne Kunststofffenster bzw. -fenstertüranlagen Fabrikat DRUTEX Iglo 5 o. glw. mit Dreifachverglasung $U_g=0,7$ W/(m²K) nach derzeit gültiger Energie-Einsparverordnung (EnEV) ersetzt, einschließlich Erneuerung der inneren und äußeren Fensterbänke. Beim Fensteraustausch werden auch die Rollläden im gesamten Objekt erneuert.

Wohnungseingangstüren

Sämtliche Wohnungen erhalten Wohnungseingangstüren gemäß gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen. Es werden grundsätzlich Türen der Klimaklasse III verbaut.

Balkone

Sämtliche Wohnungen erhalten vorgebaute Balkone (2,30 m x 3,20 m groß) in verzinkter Stahlkonstruktion mit Geländerfeldern aus Aluminium- Lochblech. Die Balkonplatte ist als Beton-Fertigteil hergestellt. Alle Stahlteile erhalten einen anthrazitfarbigen Anstrich.

Hauseingangstüren

Die vorhandenen Türen werden durch neue Alu-Hauseingangstüren ersetzt.

Treppenhäuser/Keller

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen zweifarbig abgesetzten, z. T. wischfesten Anstrich. Ebenso werden alle Stahlteile der Treppengeländer neu lackiert. Die Beleuchtung im Treppenhaus, sowie in den allgemeinen Kellerbereichen, wird ebenfalls neu aufgebaut. Es werden hierbei moderne Leuchten mit LED-Leuchtmitteln verwendet. Der Zugang vom Treppenhaus zu den Kellerräumen erfolgt über neu eingebaute Türen der Klassifizierung T30RS. Die Einteilung der Kellerabteile wird neu festgelegt und erfolgt wo nötig mit neuen Trennwänden aus einer Holzlattenkonstruktion. Es werden zwei neue Waschräume mit für jede Wohnung eigenem Anschluß für Waschmaschine und Trockner geschaffen.

Außenanlagen

Es werden neue Briefkastenanlagen der Fa. RENZ, Ju o. glw. eingebaut. Für die Wohnanlage wird ein neues Müllhaus zur Aufnahme aller gemäß einschlägiger Gemeindeverordnung benötigten Müllbehälter errichtet.

TEIL B - KOMPLETT SANIERTE WOHNUNGEN (ERSTBEZUG)

Zusätzlich zu der im Teil A erläuterten Sanierungsbeschreibung erhalten die leeren Wohnungen folgende Leistungen.

Wände/Decken

Die Wände und Decken werden komplett gespachtelt und einen neuen Anstrich.
Die Decken in den Bädern und Fluren werden abgehängt und erhalten LED Strahler.

Böden

Die Wohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen neue Laminatböden (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 15,- €/m² – ohne Verlegung). In den Fluren werden Fliesen verlegt. Diese haben einem Materialwert von ca. 25 €/m².

Innentüren

Die Wohnungen erhalten neue Innentüren in der Oberfläche glatt/weiß einschließlich der zugehörigen Umfassungszargen. Eine Tür wird als komplette Glastür ausgeführt.

Bäder

In den Wohnungen werden die Bäder umfassend modernisiert und dabei auch teilweise durch Versetzen einer Wand deutlich vergrößert. Die geplante Aufteilung ist den Grundrissplänen zu entnehmen.

Die Installationen in den Bädern werden wo möglich in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WC's werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Aus-

stattungen wie Waschbecken und WCs Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Vigour o. glw.. Armaturen Fabrikat hansgrohe o. glw.. Die neuen Fliesenbeläge können bis zu einem Materialwert von 25 €/m² frei gewählt werden.

Heizung

Sämtliche Heizkörper werden durch neue ersetzt.
Jedes Bad erhält einen modernen Handtuchheizkörper.

TEIL C - NEU AUSGEBAUTE WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS (ERSTBEZUG)

Wände/Decken

Die Außenwände (Giebelwände) werden in massiver Bauweise errichtet und erhalten ein Wärmedämm- Verbund- System (Vollwärmeschutz) in entsprechender Stärke gemäß derzeit gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) Die Wohnungstrennwände und Treppenhäuswände im Dachgeschoss sind oder werden ebenfalls in massiver Bauart errichtet. Die die Innenwände und Decken in den Dachgeschossen werden teilweise in Trockenbau erstellt. Die Decken in den Bädern und Fluren werden abgehängt und erhalten LED Strahler. Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich.

Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen neue Laminatböden (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 15,- €/m² – ohne Verlegung). In den Fluren werden Fliesen verlegt; Materialwert von ca. 25 €/m².

Innentüren

Die Wohnungen erhalten Innentüren in der Oberfläche glatt/weiß einschließlich der zugehörigen Umfassungszargen. Eine Tür wird als komplette Glastür ausgeführt.

Bäder/Gäste-WCs

Die geplante Aufteilung ist den Grundrissplänen zu entnehmen. Die Installationen in den Bädern werden in Vorwandinstallation ausgeführt. Die WC´s werden hierbei jeweils als wandhängendes Modell ausgeführt.

WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard. Keramische Ausstattungen wie Waschbecken und WCs Fabrikat Vigour o. glw., Bade- und Duschwannen (wenn nicht bodengleich) in Acryl Fabrikat Vigour o. glw., Armaturen Fabrikat hansgrohe o. glw..

Die neuen Fliesenbeläge haben einen Materialwert von ca. 25 €/m². Jedes Bad erhält einen modernen Handtuchheizkörper.

Elektroinstallation

Sämtliche Wohnungen haben für den Fernsehempfang Kabelanschluß. Schalter und Bedienelemente Fabrikat Busch & Jäger. Alle Wohnungen erhalten eine neue Klingelanlage.

Balkone/Dachterrasse

Die Wohnungen Nr. 19, 20 und 22 erhalten vorgebaute Balkone (2,30 m x 3,20 m groß, Wohnung Nr. 19 1,70 m x 2,90 m groß) in verzinkter Stahlkonstruktion mit Geländerfeldern aus Aluminium-Lochblech. Die Balkonplatte ist als Beton-Fertigteil hergestellt. Alle Stahlteile erhalten einen anthrazitfarbigen Anstrich.

Die Wohnung Nr. 21 erhält eine Dachterrasse (ca. 2,00 m x 3,60 m groß) mit einem Belag aus WPC-Terrassendielen in Holzoptik.

Außenanlagen

Es werden vier neue Stellplätze errichtet.

Bemerkung

Änderungen der Bauausführung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten, insbesondere bei behördlichen oder technischen Auflagen.

Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich nicht Teil der Wohnung und werden nicht mitverkauft.

Chancen & Risiken

1. Allgemeines

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Wertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

2. Wertzuwachs

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

3. Fungibilität

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder

kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

4. Steuerliche Risiken

Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen. Es erfolgte weder eine steuerliche Beratung seitens des Herausgebers, noch kann eine Haftung für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen übernommen werden.

5. Finanzierung

Der Bauherr überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses des Erwerbers mit der Bank. Dieses wird nicht vom Herausgeber vermittelt.

6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigen-