

# BESTANDSBESCHREIBUNG

---

## Grundlegendes

Die Wohnanlage ist in eine landschaftlich reizvolle Umgebung im Süden von Königsbrunn eingebettet. Auf dem großen Grundstück säumen herrlich eingewachsene, gepflegte Grünflächen das Haus. Die Wohnanlage wurde 1970 ursprünglich von einem Bauingenieur für sich selbst errichtet. Entsprechend durchdacht geplant, in Folge gepflegt und auf dem laufenden Stand der Technik gehalten. Garagen und Autostellplätze sind für alle Bewohner verfügbar. Es sind insgesamt 41 Wohnungen zwischen 30 und 71 qm mit 1 bis 4 Zimmern vorhanden.

## Eingangsbereich

Ein Teil der Wohnungen wird über das mittig liegende Treppenhaus erschlossen. Der Zugang zu den restlichen Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Ein Aufzug fährt vom Keller bis in die 5. Etage.

## Treppenhaus

Das Treppenhaus besteht aus Stahlbetontreppenläufen mit Natursteinbelag und Metallgeländer.

## Wände/Decken

Die Wände sind in Ziegelbauweise mit Außen- und Innenputz hergestellt. Die Decken sind aus Stahlbeton.

## Wohnungen

Die 1 bis 4 Zimmer großen Wohnungen verfügen alle über einen eigenen Balkon (außer im Dachgeschoß) und modernisierte Bäder.

## Fensterelemente

Die vorhandenen Kunststofffenster sind mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet und wurden vor ca. 5 Jahren verbaut. Die Fensterelemente verfügen größtenteils über innen liegenden Rollläden zur Verdunkelung. Die zweigeteilten und vergitterten Kellerfenster sind aus Metall mit einer Einfachverglasung ausgestattet.

## Bodenaufbau/Bodenbeläge

Isolierestrich mit PVC- Belägen, Laminat oder Teppich bzw. Fliesen im Sanitärbereich.

## Innentüren

Die Innentüren bestehen aus naturholzfunierten Fertigtüren.

## Sanitär

Die Bäder wurden nach und nach, bei Mieterwechsel, modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer.

## Balkone

Die auskragenden Balkone haben als Boden eine eingebundene Stahlbetonplatte mit vertikalen Beton-Geländer und horizontalen verzinkten Stahlrohren als Handlauf und Abschlussgeländer.

## Elektroinstallation

Die Hauptverteiler befinden sich im Keller. Die Elektroinstallation ist unter Putz verlegt und die bauzeitlichen Sicherungskästen wurden nach und nach durch moderne ersetzt. FI Schalter vorhanden. Das Haus verfügt über einen Kabelanschluss.

## Heizung

Eine Besonderheit ist die von den Mietern geschätzte Nachtspeicherheizung. Aufgrund eines geschlossenen Wartungsvertrages können sich die Mieter bei Fragen und Problemen rund um die Heizung direkt an ein Fachunternehmen wenden. Die Energiekosten für die Heizung werden direkt zwischen dem Mieter und dem Versorger abgerechnet und belasten somit einen eventuellen Investor nicht.

## Dach

Das Dachgeschoss wurde mit fünf Wohnungen um die Jahrtausendwende ausgebaut und hat hier eine

Zwischensparrendämmung dem Baujahr entsprechend mit einer Gipskartonverkleidung als Raumabschluss. Das gesamte Dach hat eine Flachdachpfannendeckung.

### **Aussenanlagen**

Sämtliche Zuwege zum Haus und die bestehenden Stellplätze wurden mit Betonsteinpflaster verlegt. Ein eigener Spielplatz ist im hinteren Bereich des Hauses vorhanden. Es sind 22 Garagen und 19 Stellplätze vorhanden.

---

## **MODERNISIERUNGSMABNAHMEN**

### **Fassade/Garagen**

Entfernung der alten Fassadenverkleidung, Anbringen von einem partiellen Vollwärmeschutz. Verputzen. Neuer zweifarbiger Farbanstrich der gesamten Fassade inkl. Balkone. Neuanstrich der Garagen inkl. Tore

### **Eingangsbereich**

Neugestaltung des Eingangsbereichs - neues Pflaster inkl. Beleuchtung, neue Briefkastenanlage, neues Klingeltableau, neue Fahrradständer.

### **Treppenhaus**

Entfernung der alten Fliesen und Verkleidungen neuer, zweifarbiger Anstrich. Austausch der Laubeneingangstüren, neue Beleuchtung

### **Wohnungen**

- > neue Wohnungseingangstüren (VdS)
- > Tausch der restlichen alten Sicherungskästen
- > neue Klingel-Gegensprechanlage

### **Keller**

Entfernung alter Verkleidungen, Neuanstrich.

### **Sonstiges**

Die in den Grundrissen und Ansichten oder in den Simulationen dargestellten Einrichtungsgegenstände ( z. B. Kamine, Kücheneinrichtungen, Hauswirtschaftsraumeinrichtungen, Einbauschränke, Möblierungen, usw.) sind nur Möblierungsvorschläge. Sie dienen zur Veranschaulichung und sind kein Bestandteil des geschuldeten Vertragsumfangs des Verkäufers.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/Bauelementen bleibt vorbehalten.

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude. Hinsichtlich den bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz. Das bedeutet es gelten eingeschränkte Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Anforderungen. Insbesondere betrifft dies die Anforderungen des Schall-, Brand-, und Wärmeschutzes.

Die Baubeschreibung wurde anhand vorliegender Genehmigungspläne aus der Bauzeit des Gebäudes und vor-Ort-Besichtigung erstellt. Eine absolute Gewähr für damals verbaute Materialien kann nicht gegeben werden. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des jeweils beurkundeten Kaufvertrages sowie die Bestands- und Modernisierungsbeschreibung, die Bestandteil der beurkundeten Teilungserklärung ist.