



BAUBESCHREIBUNG

**Darstellung
der Bebauung
Baujahr ca. 1968.**

Die Wohnanlage auf den Flst. 949, 953 und 955 ist mit drei Wohngebäuden bebaut.

Das Gebäude Egerlandstraße 1,3,5 auf Flst. 949 mit 24 Wohneinheiten.

Das Gebäude Siebenbürgenstraße 9,11 auf Flst. 953 mit 16 Wohneinheiten

Das Gebäude Bessarabienstraße 1, 3 auf Flst. 955 mit 16 Wohneinheiten.

Gebäude Bessarabienstraße 1:

Das Teilgebäude Bessarabienstraße 1 ist mit dem Gebäude Bessarabienstraße 3 auf gleichem Flurstück zusammengebaut.

Das Gebäude Bessarabienstraße 1 wird durch ein separates Treppenhaus erschlossen. Es ist kein Aufzug vorhanden.

Das Gebäude ist als Zweispänner erstellt. Dies bedeutet, dass je Geschoss zwei Wohnungen an das Treppenhaus angeschlossen sind.

Insgesamt bestehen acht Wohnungen in dem Teilgebäude.

Die Wohnung ATP Nr. 13, eine Vierzimmerwohnung, liegt im 3.Obergeschoss an der Nordostseite des Gebäudes und orientiert sich zur Bergstraße nach Südosten.

Zur Wohnung gehören ein Eingangsbereich/Flur, ein separates, innenliegendes WC, ein innenliegendes Bad, ein Wohn-/Essraum mit Ausgang zum Balkon, drei weitere Zimmer, eine Küche und ein Abstellraum. Weiterhin ein Abstellraum im Untergeschoss und ein Stellplatz im Freien.

Modernisierungs- maßnahmen	In ca. 2018 wurde eine Flachdachsanierung durchgeführt und eine Anlage mit Solarthermie auf dem Gebäude Bessarabienstraße 1 installiert. Teilweise wurden die Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Instandhaltungsmaßnahmen wurden ansonsten laufend durchgeführt.
Baubeschreibung Gebäude	
Rohbaukonstruktion Fundamente	Teilweise der Anlage in der Teilungserklärung entnommen. Beton.
Außenwände	Mauerwerk und Beton.
Innenwände	Mauerwerk.
Decken	Stahlbetondecken.
Dachkonstruktion	Flachdachkonstruktion, vermutlich gedämmt in 2018.
Besondere Bauteile	Balkone mit Betonbrüstungen.
Ausbau Gebäude	
Dachdeckung	Kiesschüttung.
Fassade	Waschbetonplatten und Betonplatten weiss gestrichen.
Hauseingangstüre	Alu-/ Glas Hauseingangselement mit eingebauter Briefkastenanlage und Gegensprecheinrichtung.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.
Treppenhaus	Betontreppenläufe mit Betonwerksteinbelägen, Stahlgeländer gestrichen, Treppenhauswände verputzt.
Obergeschosse	Böden Flure: Betonwerksteinplatten. Wände und Decken verputzt. Wohnungseingangstüren: Holzeingangstüren in Stahlzargen
Untergeschosse	Böden Flure: Betonwerksteinplatten. Böden Technik- und Trockenraum: Glatte strich gestrichen. Wände und Decken: Beton gestrichen. Türen: Stahltüren in Stahlzargen, teilweise Holztüren einfach.
Ausbau Wohnung	
Innentüren	Holztüren weiss in Stahlzargen.
Böden	Fliesen und Laminat.

Wände und Decken	Tapeten und Wandputz, teilweise Deckenpaneele weiss mit Einbauleuchten.
Sanitär	<p>Separates WC innen liegend aus ca. den 1980er Jahren mit Stand WC und Spülkasten, Handwaschbecken Kaltwasser, Wände wandhoch gefliest, Boden gefliest, Lüftungsschacht.</p> <p>Bad innen liegend aus ca. den 1980er Jahren mit Einbau- badewanne, Waschbecken, Wände wandhoch gefliest, Boden gefliest, Lüftungsschacht.</p>
Küche	Einbauküche, Standplatz für Waschmaschine.
Technische Ausrüstung Elektroversorgung	Standard aus dem Baujahr mit üblicher Anzahl und gleich- mäßiger Verteilung von Lichtschaltern und Steckdosen, teilweise nachgerüstet.
Heizung/ WW	Ölzentralheizung, Solarthermie auf dem Dach.
Besondere Betriebs- einrichtungen	Keine weiteren.
Zubehör	Keines.
Bau- und Unter- haltungszustand	<p>Das Gebäude ist in einem grundsätzlich guten Bau- und Unterhaltungszustand. Es ist kein wesentlicher Instand- haltungsrückstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums ersichtlich.</p> <p>Allgemeine Reparaturen, Gartenpflege und Wartungskosten sind nach Wirtschaftsplan vorgesehen.</p> <p>Die Heizung stammt aus 1990. Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde der Brenner erneuert.</p> <p>Die Wohnung ist in einem durch Gebrauch leicht abge- nutztem Unterhaltungszustand. Teilweise sind die Stahl- zargen neu zu streichen.</p> <p>Für allgemeine Reparaturen in der Wohnung werden pauschal 1 000 € berücksichtigt.</p> <p>Kleinere Bauschäden/ Baumängel sowie geringer Instand- haltungsrückstau sind durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. im Rahmen von Bewirtschaftungs- kosten berücksichtigt.</p>
Gebäudekonzeption, Wirtschaftlichkeit und Entwicklungs- möglichkeit	<p>Das Grundstück Flst. 955 sowie Flst. 953 und 949 sind durch die bestehenden Gebäude im Wesentlichen abschließend bebaut.</p> <p>Die Balkone können grundsätzlich zu Wintergärten ausgebaut werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen sind zunächst eine planungs- und bauordnungsrechtliche Abklärungen, gegebenenfalls durch eine Bauvoranfrage/ Bauantrag, erforderlich.</p>

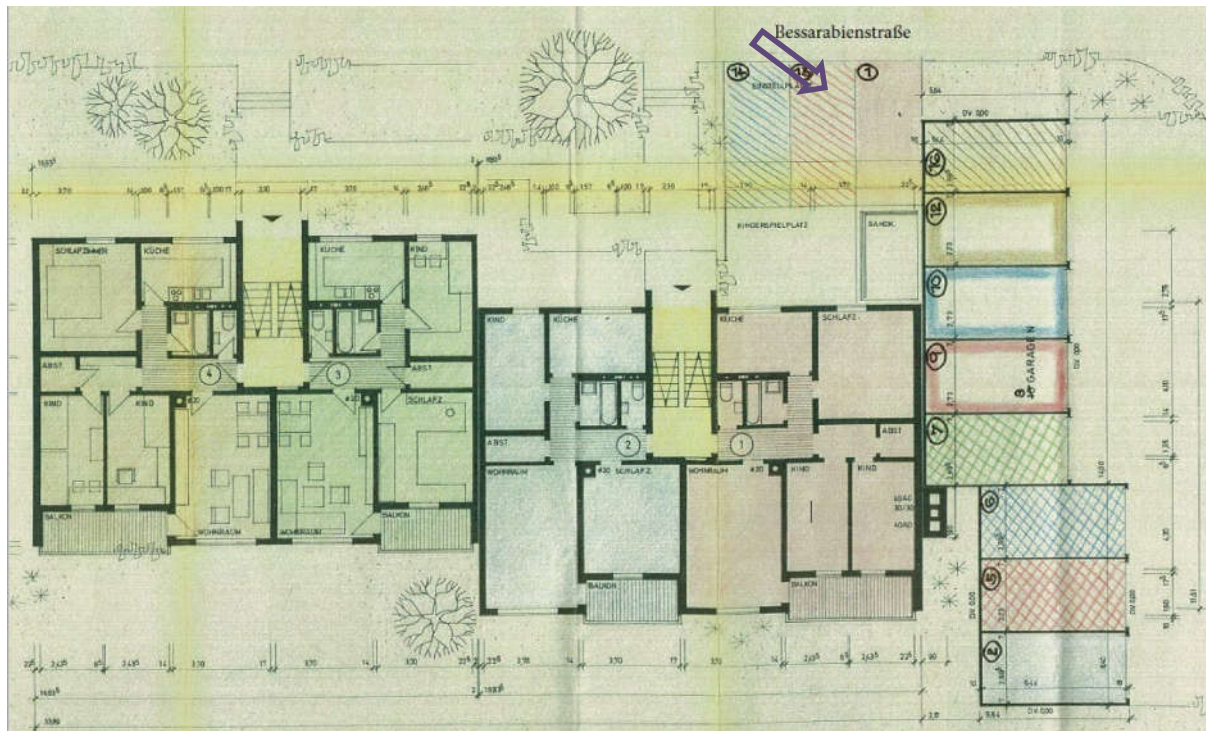
Es besteht eine durchschnittliche und gepflegte Ausstattung im Bereich des Gemeinschaftseigentums im Wesentlichen aus dem Baujahr.

Die Ausstattung der Wohnung ATP Nr. 13 ist mittel/ durchschnittlich.

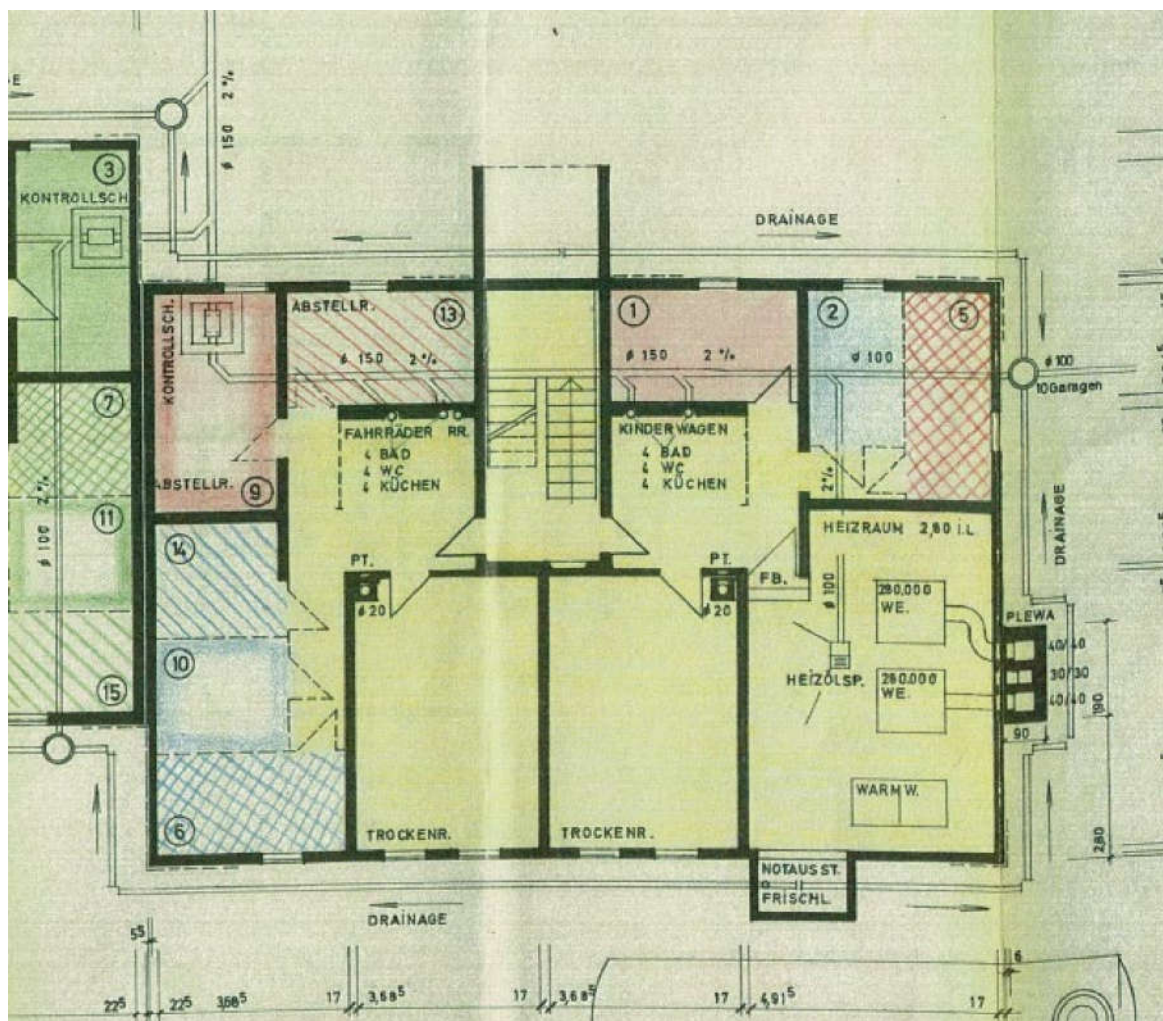
Der Grundriss der Wohnung entspricht heutigen durchschnittlichen bis guten Wohnansprüchen, der Balkon ist mit einer Breite von rd. 1,60 m etwas zu schmal, das Badezimmer ist ohne Duschbereich etwas zu klein.

Es besteht eine natürliche Belichtung und Belüftung der Wohn-, und Schlafräume sowie der Küche.

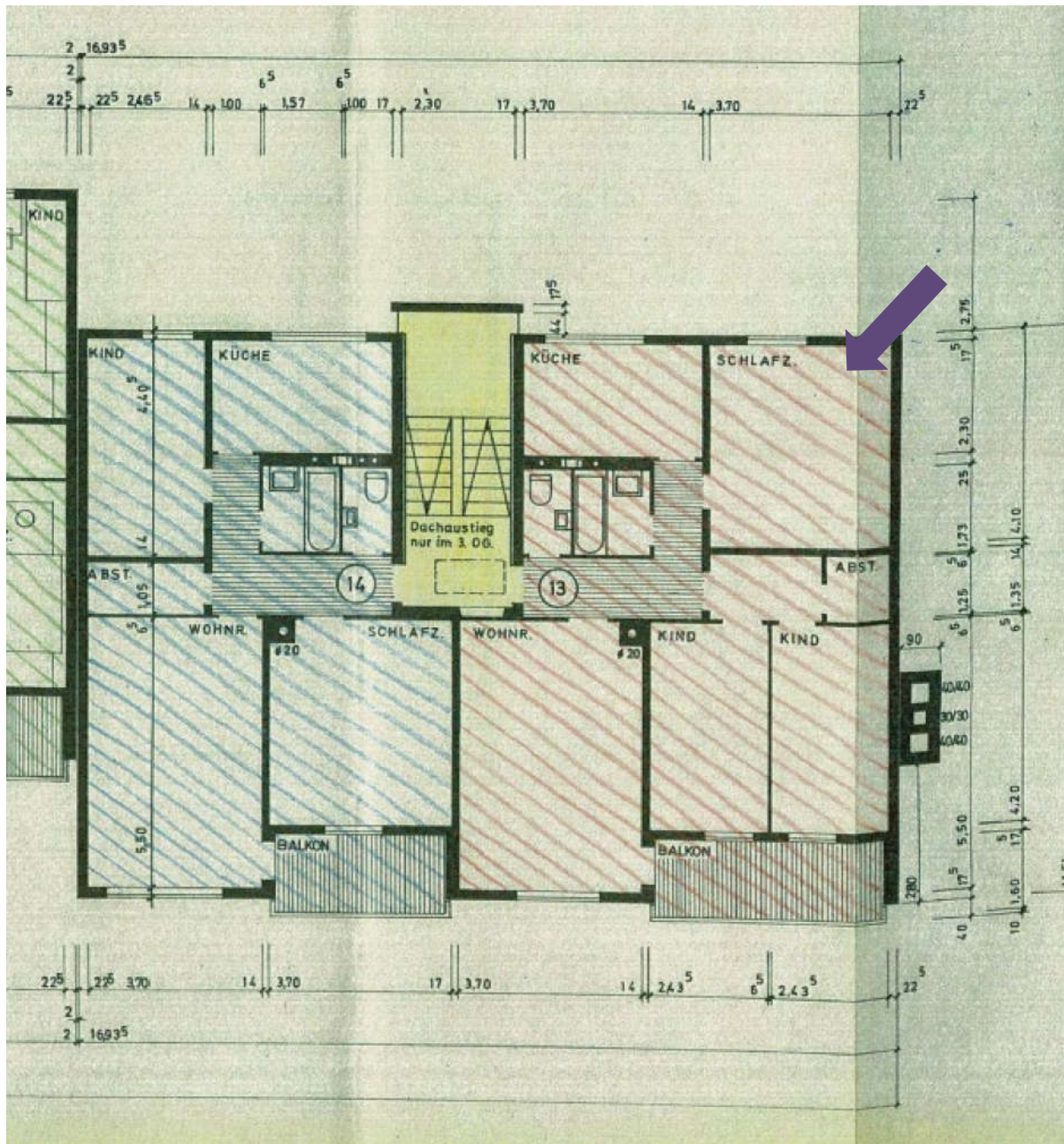
Die Veräußerlichkeit ist grundsätzlich gegeben jedoch mit der derzeitigen Marktlage eingeschränkt, die Vermietbarkeit ist gut.



Erdgeschossplan Bessarabienstraße 3 und 1 mit Stellplatz im Freien ATP Nr. 13



Untergeschoss Bessarabienstraße 1 – mit Abstellraum Nr. 13



3 Obergeschoss Wohnung Nr. 13 - Bessarabienstraße 1