

Baubeschreibung

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude wurde ursprünglich ca. 1870 als Gasthaus erbaut. Im Jahr 1970 erfolgte eine Kernsanierung und im Jahr 1980 wurde um eine Etage aufgestockt.

Von 1980 bis 2019 wurde das Gebäude als Hotel und Gaststätte betrieben. Es wurden größtenteils neue Isolierglasfenster eingebaut und die Gas-Zentralheizung erneuert. Zum Gebäude gehören ein Garten, 10 Garagen, Terrasse über den Garagen, sowie 9 Kfz-Stellplätze und 1 Kfz-Stellplatz mit Ladestation für E-Autos im Gemeinschaftseigentum.

Im Jahr 2020 wurde eine Nutzungsänderung beantragt. Es werden 13 Wohneinheiten errichtet / davon 12 WE im Haupthaus, die 13. WE befindet sich in einem angrenzenden Nebengebäude

Die Ausstattung betrifft die Wohnungen Nr. 1 bis 3 im Erdgeschoss, 4 bis 6, 8 bis 9 im 1. Obergeschoss, 10 bis 12 im 2. Obergeschoss

Türen:

Türen von Flur in Wohnräume und Küchen: Glastüren 8mm Sicherheitsglas

Neue Wohnungseingangstüren, sowie alle Innentüren komplett erneuert – Türblatt und Zarge. Dazu passende Beschläge und Drückergarnituren mit Bundbartschloss und je einem Schlüssel. Türen: Firma Garant, G-Tec, seidengrau mit Röhrenspankern 40 mm, bzw. Vollkern 46 mm mit Massivholzleimer, Falz mit grauer Dichtkante.

Wände:

Tapeziert mit Kobau Armierere Anstrichflies

Für den Anstrich aller Wohnungen und Treppenhaus mit Fluren wurde hochwertige weiße Dispersionsfarbe verwendet. Die Wohnungen 10 und 12 wurden mit Silikatfarbe (StoColor Sil – Farbe weiß) gestrichen, ebenso das Schlaf- und Gästezimmer in Wohnung 11.

Beleuchtung: Deckenspot - Metall - Einbaustecker 6 x 53 eisengebürstet.

Sanitärausstattung:

- Armaturen: Steinberg Serie 170
- Ebenerdige Dusche und / oder Badewanne Farbe weiß

Bodenfliesen Feinsteinzeug Dekapage mittelgrau
Wandfliesen bei Waschbecken und WC – Feinsteinzeug Dekapage mittelgrau
bei Dusche oder Badewanne: Cersanit Bianca – weiß glänzend

Waschbecken Farbe weiß – rechteckig mit
Waschtisch – Farbe weiß – mit 2 Schubläden

Toiletten Farbe weiß mit Geberit Betätigungsplatte Delta 21

Heizung: teilweise Handtuch-Heizkörper

Elektrik:

In sämtlichen Wohnungen (ausgenommen Wohnung Nr. 7) wurde die gesamte Elektroinstallation erneuert, Steckdosen und Lichtschalter der Marke Busch-Jäger.

Bodenbeläge:

Im Treppenhaus und den Gemeinschaftsfluren in der 1. und 2. Etage, sowie in den Wohnungen in allen Fluren, Wohn- und Schlafzimmern und Küchen wurde ein Vinylboden verlegt (IPC Star Designbelag Eiche gekalkt).

Eingangsbereich:

Der Eingangsbereich im Erdgeschoß ist aus dem Altbestand übernommen und wurde nur gemäß den Brandschutzanforderungen verändert.

Verputzarbeiten:

Sämtliche Innenwände wurden neu verputzt bzw. gespachtelt, neue Innenwände wurden mit Ziegel neu gemauert und verputzt.

Brandschutz:

Die Vorschriften zum Brandschutz wurden eingehalten.
Dies war Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsänderung

Fenster

An der Westseite zum Nachbargebäude wurden im 1. und 2. OG im Jahr 2019 sog. „PASSAUER FENSTER“ eingebaut / ISO F 60, 2-fach Brandschutzverglasung, Dicke 45 mm, selbstschließend. Im EG wurden diese im Jahr 2021 eingebaut.
Alle anderen Fenster wurden beibehalten (aus den Jahren 2012 und 2013, teilweise aus 2002).

Dämmung:

Die oberste Geschossdecke wurde doppelschichtig gedämmt.

Wasserleitungen:

Sämtliche Wasserverteiler und -leitungen in den Wohnungen 1 – 6, 8 – 13 wurden im Zuge der Sanierung erneuert.
Die Wasserleitungen sind aus Kunststoff.

Wohnung Nr. 7

Im Jahr 1996 wurde aus mehreren Hotelzimmern die Wohnung Nr. 7 (Maisonette-Wohnung) – verteilt auf 1 und 2. Etage – errichtet.
Beim Umbau wurden Elektro- und Wasserleitungen (Kupfer) erneuert.
Zudem wurden Bad und Fenster saniert und in Wohn- / Schlafräumen Parkettboden verlegt.

Sonstiges:

Sämtliche Wohnungen – mit einer Wohnfläche über 60 m² - haben in der Wohnung einen Anschluss für Waschmaschine im Bad oder im WC.
Für Wohnungen unter 60 m² steht ein Waschraum mit Münzgeräten zur Verfügung.

Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Video-Türsprechanlage.

Eine Briefkastenanlage für die gesamte WEG wird neben dem barrierefreien Haupteingang errichtet.

Wohnung Nr. 7, 11 und 12 wurden mit einer Einbauküche ausgestattet.

Model Turin, Farbe: arktisgrau, Arbeitsplatte: Beton dunkel, inklusive Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank.

Auf Flurnummer 53/1 wird 1 Ladestation für E-Autos errichtet.

Ein Zugang von den Garagen zum Hauseingang auf Nordseite und zu Wohnung Nr. 13 wird an der Westseite des Grundstückes – über die Gemeinschaftsterrasse – geschaffen.

Sämtlichen Wohnungen (Nr. 1 bis Nr. 13) ist jeweils ein Keller-/Lagerraum außerhalb der Wohnung zugeordnet.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden im Frühjahr /Sommer 2022 zeitgemäß erneuert.

Auch die 10 Garagen werden dem neuen Erscheinungsbild des Hauptgebäudes angepasst.

Die Garagen und Stellplätze werden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Die Außenfassade vom Gebäude wird zur Straßenseite / Marktplatz erneuert.

NICHT VON DER SANIERUNG ERFASSTE BAUTEILE DER ALTSUBSTANZ (BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG)

Folgende Bauteile der Altsubstanz bleiben erhalten und werden daher nicht von der Sanierung erfasst:

- die Gasheizung vom Jahr 1999 bleibt weiterhin in Betrieb
- Dach bzw. Dachstuhl wurden nicht geändert.
- Der Saunabereich und Gemeinschaftsräume im EG

Obwohl gründliche Prüfungen vorgenommen wurden, besteht das bei allen Immobilien grundsätzlich vorhandene Risiko von in der Bausubstanz versteckten Mängeln, die auch von Experten nicht ohne Weiteres erkannt werden können.

Selbstverständlich werden solche eventuellen Mängel, soweit sie im Rahmen der Modernisierungsarbeiten aufgedeckt werden, beseitigt.

Die Gefahr von unentdeckten, versteckten Mängeln und damit von eventuellen späteren Instandsetzungskosten kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schlussbestimmungen:

Sämtliche neuen Bauleistungen wurden nach den einschlägigen DIN-Vorschriften durchgeführt, soweit es der Gebäudezustand zulässt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz die heute geforderten DIN-Werte teilweise nicht erreicht sind und nicht erreicht werden können.