

Ich habe die Wohnung für 213.000,- € im Angebot. Schönheitsreparaturen sind noch im Gange und werden kurzfristig vollendet sein.

Nachfolgend eine Beschreibung meiner Wohnung. Wenn Sie die Hyper-Links anklicken, erhalten Sie unkomprimierte Fotos im Großformat. In den Abbildungen ist die Wohnung noch möbliert. **Zwischenzeitlich ist sie leegeräumt.** Im Falle eines Kaufes müsste der Interessent zusätzlich meine anteilige Rücklage für die Haus-Instandhaltung auf dem Konto der Hausverwaltung ablösen. Sie beträgt per 31.12.2022 ca. 4.700,- €.

Eine Besichtigung nach Vereinbarung ist kurzfristig möglich.

Die Entfernung der Wohnung zum Würzburger Rathaus können Sie dem nachfolgenden Link entnehmen. Die darin angegebene Luftlinie mit 2 km Distanz entspricht weitgehend dem Fußweg. <https://www.luftlinie.org/Petrinistra%C3%9Fe-43,97080,W%C3%BCrzburg,Bayern,DEU/Rathaus-W%C3%BCrzburg,R%C3%BCckermainstra%C3%9Fe-2,97070,W%C3%BCrzburg,Bayern,DEU>

Man kann auch mit der Straßenbahn zum Rathaus fahren (12-14 Min. Fahrzeit). Für die Hinfahrt wäre die Haltestelle Pestalozzistr. (in 5 Min zu Fuß erreichbar) für den Einstieg, für die Rückfahrt die Haltestelle Uniklinikum Bereich D (1 Min vom Haus entfernt) für den Ausstieg empfehlenswert. Unter dem Link <https://www.vvm-info.de/fahrplaene/2725952.pdf?t=1677523037011> ist der aktuelle Fahrplan der Linie 5 mit den Haltestellen einsehbar. Erwähnt sei, dass der Hbf per Strassenbahn innerhalb von nur 5 Minuten gemäß Fahrplan erreichbar ist.

Die Energieverbrauchskennwerte

Gebäude Endenergieverbrauch = 75 kWh

Gebäude Primärenergieverbrauch = 81 kWh

Gemäß dem Link

<https://www.c-ober.de/ratgeber/energieverbrauchskennwert/>

heißt es: "Liegt der Energieverbrauchswert unter oder bei 120 kWh/m²a, so befindet sich das Haus in einem sehr guten energetischen Zustand"

Das Haus hat 17 Wohneinheiten mit 16 Eigentümern und wurde 1930 gebaut. Meine 2-Zimmer-Wohnung mit 58 m² Grundfläche befindet sich oben im Mansarddach, die Fenster 3,4,5 von links. http://norbert-kaempf.com/wohnung/20150319_130201.jpg

Auf dem Dach befindet sich eine Gemeinschafts-Satelliten-Antennenanlage. Eine Antenne ist für Astra-, die zweite für Hotbirdsender. Die Anlage wurde im Zuge der Haussanierung im Jahre 2014-2016 installiert. Auf dem Bild im unteren Link sieht man die Antennen sowie einen schmalen Vorgartenstreifen.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20150319_130026.jpg

Für das Gemeinschaftshaus wurden in den Jahren 2014-2016 folgende Beträge für die Sanierung aus den Rücklagen entnommen:

Englert Bauplanung: 14.280,-

Pfaff Dachsanierung 130.900,-

Krämer Fassadenarbeiten 39.270,-

Prokowski Baustrom 843,-

Hasenwinkel Sanierung 960,-

TVG Parabolantenne 4.941,-

Bine Solar Arbeiten für Sat.Ant. 1.285,-

Summe 192.479,- €

Über eine Sonderumlage in Höhe von 100.000,- € musste die Rücklage aufgestockt werden. Mein zusätzlicher Anteil belief sich damals auf 5.655,- €.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20140814_133439.jpg

Das Mansarddach wurde im Wohnbereich (3. Stock) gedämmt und neu eingedeckt.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20140822_102939.jpg

Der unausgebaute und ungedämmte Spitzboden blieb von einer Dämmung ausgeschlossen. Stattdessen wurde der Kassetten-Boden, welcher gleichzeitig die Decke der Dachwohnungen bildet, ausgeflockt. Vorher befand sich in den Kassetten Sand.

Nach der Ausflockung wurden die Kassetten mit einem Holzbrett-Fussboden (breite Dielen) versiegelt.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20140910_110230.jpg

Beim Schlafzimmer mit Dielenboden beträgt die Raumhöhe wie bei allen Zimmern „luftige“ 2,60 m. Das wirkt sich positiv auf das Raumklima aus.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_111234.jpg

Das Bad mit einem Kermi-Flachheizkörper mit 2 Heizplatten und Konvektorblechen. Es ist der einzige Wohnraum ohne Flächenheizung.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_111450.jpg

Blick vom Schlafzimmer ins möblierte Wohnzimmer

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_111627.jpg

und leergeräumt

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20230227_112312.jpg

Die Oberseite der Wandheizungen vor neuer durchgehender Fensterbank Auflage

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20230227_112217.jpg

Die Küche war zur Hälfte umfunktioniert zum Büro. Die 5 Wohnungsfenster sind 4-fach verglast und stammen von Internorm. 3 haben eingebaute Lüfter mit Pollenfilter, eines hat eine motorbetriebene Innenjalousie, die anderen 4 Innenjalousien mit Zugkette. Ein Fenster hat ein Insektenschutzrollo. Die exklusiven Fenster kosteten damals 8200,- Euro.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_111801.jpg

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20230520_122124.jpg

Blick vom Wohnzimmer in die angrenzenden Räume (Bad, Schlafzimmer)

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_115524.jpg

Blick auf der Südseite in die Stadt.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_111349.jpg

Blick zur nahe gelegenen Uniklinik in der Josef-Schneiderstraße und in die Petrinistraße.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_114443.jpg

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_114435.jpg

Die Flächenwandheizung im geöffneten Zustand. An der Rückseite der Trockenbauplatten befinden sich aufgeklebte Metallplatten. Die Fermacellplatten sind in der Abb. noch nicht mit Wandfarbe bestrichen. Beheizt werden die Heizkörper mit einer Vaillant Gasetagenheizung AtmoTec. In den Wänden wurden Mehrschicht-Verbundrohre alpex F50 Profi der Fränkischen Rohrwerke Kirchner GmbH, Königsberg eingemauert, die auf eine Dauertemperatur von 95° C ausgelegt sind.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_114533.jpg

Der neu gelegte Wasserzugang im Treppenhaus, an dem nur zwei Wohnungen angeschlossen sind. Im Bild sieht man einen Wandkasten, in dem meine von außen auslesbare Wasseruhr sitzt. Die Größe des Wandkastens wurde so konzipiert, dass darin auch ein Warmwasserzähler installiert werden kann für den Fall, dass die Eigentümergemeinschaft sich für den Kauf von 2 Wärmepumpen in den Häusern 43 und 45 durchringt. Diese wären als eine Hybridlösung mit den pro Wohnung vorhandenen Gasetagenheizungen über eine Steuerung kombinierbar. Die Raumheizungen könnte man z.B. über die Wärmepumpen betreiben, das Warmwasser für die Duschen und Bäder über den Durchlauferhitzer der Gasetagenheizungen. Das hätte den Vorteil, das man auf einen Warmwasserspeicher verzichten könnte, der wegen der Legionellengefahr permanent auf 60-65 Grad erhitzt sein muß. Die Raumheizungen könnten bei vorhandenen Flächenheizungen (z.B. Fussboden- oder Wandheizungen mit einer geringen Vorlauftemperatur von nur 30 Grad betrieben werden. Überdies kann das eine Warmwassersystem das andere bei Bedarf ersetzen. In Anbetracht der vorhandenen hohen Instandhaltungsrücklagen könnte das die nächste Investition der Hausgemeinschaft sein. Es bliebe sogar noch Rücklagen-Geld übrig.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20140822_114346.jpg

An der Hausrückseite (Norden) befinden sich Gärten, die nicht zum Mehrfamilienhaus gehören.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_115318.jpg

Auf den zum Haus gehörenden Garagen befindet sich eine Aufenthaltsfläche.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220906_115323.jpg

Die zweite Garage (offen) rechts neben dem mittigen Treppenaufgang zur Oberseite gehört mir und kann bei Bedarf ebenfalls erworben werden. Ich biete sie für 18.000,- € an, alternativ zur Miete mit 80,- € pro Monat oder eben auch gar nicht wenn der Käufer sie nicht möchte.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220907_113229.jpg

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220907_114202.jpg

Den wohnungszugehörigen Keller habe ich aufwändig (halbes Jahr) saniert. Ich habe ihn damals durch Erdaushebung tiefer gelegt, 2 Tonnen Mineralbeton aufgefüllt, eine Feuchtigkeits-Foliensperre und eine Estrichplatte darüber legen lassen. Die Fugen der Bruchsteinmauer habe ich ausgekratzt und mit WTA-Mörtel neu verfüllt, die Oberfläche der Bruchsteine anschließend abgeschliffen. Das alte Holzfenster habe ich deshalb noch nicht erneuert weil man alternativ nach Herausnahme der Bruchsteine oberhalb der Fensterbank ein größeres Fenster einsetzen kann. Das soll der neue Eigentümer entscheiden, wie er das haben möchte.

http://norbert-kaempf.com/wohnung/20220907_115206.jpg

Den Kellerboden habe ich mit Feinsteinfliesen auslegen lassen.
http://norbert-kaempfer.com/wohnung/20220907_115219.jpg

Die Hausnebenkosten belaufen sich in meinem Fall auf lediglich 141,- € monatlich ab 1.6.23

Die Wohnung wurde die letzten Jahre nur als Zweitwohnung genutzt.



Im Bild oben ist das baugleiche Nachbarhaus, das ich bildmanipuliert habe in der Form, dass das linke Treppenhaus nach oben verlängert wird. Der mögliche Aufbau würde fast 13 m² neuen Wohnraum schaffen und überdies auf dessen Oberseite eine Terrasse ermöglichen. Die Wohnungen unseres Hauses haben keinen Balkon. Ich war der Einzige, der es 2014-2016 im Rahmen der Haussanierung als Erweiterung vorschlug. Keiner wollte Balkone. Schließt die Decke des verlängerten Treppenhauses mit dem Giebel vom Dach ab, ist sogar ein Blick auf Käppele und Festung möglich. Der Dachspitzboden ist Gemeinschafts-Eigentum. Früher hatte jeder Eigentümer dort oben ein mit Latten abgegrenztes Abteil. Als bisheriger Beirat der Hausverwaltung habe ich seit Wohnungskauf im Jahr 2005 viele Erneuerung am und im Haus vorangetrieben. Das hat so manchem Investor (Vermieter) nicht gefallen. Als ich das Spitzdach von Haus-Nr. 43 (eine Hälfte des Gesamthauses, die zweite Hälfte hat die Nummer 45) erwerben wollte, haben mir 3 Investoren wohl deswegen die Zustimmung versagt. 2 der Investoren haben mittlerweile verkauft. Würde ich aktuell ein neues Angebot vorlegen, würde ich jedem Miteigentümer ein Angebot für seinen Dachanteil unterbreiten. Selbst wenn ich dann nur 75 % der Anteile zusammen bekäme, hätte ich die Möglichkeit, die gesamte Fläche über meiner Wohnung auf dieser Art und Weise zu kaufen und für Wohnzwecke (Dachstudio) auszubauen, inklusive der Realisierung der Treppenhaus-Dachterrasse mit 360° Rundumblick.

Wenn Sie die Raumflächen im Wohnungsplan aufaddieren, kommen Sie nicht auf die von mir genannten 58 m² welche Grundlage sind für die Nebenkostenabrechnung. Das liegt daran, dass der Plan zu einem Zeitpunkt erstellt wurde, bei dem das Bad noch aufgeteilt wurde in einem Abstellraum (welcher nicht zur Nutzfläche zählte) und einer kleineren Badfläche. Einer der Voreigentümer hat den Abstellraum aufgelöst, das Bad dadurch vergrößert und somit die Wohnung auf 58 m² erweitert. So steht es auch in der jährlichen Nebenkostenabrechnung der Hausverwaltung und im Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge, Hauptfeststellung auf den 1.1.2022. Darin heißt es unter B. Berechnung des Meßbetrages:

Grundsteuermeßbetrag für das Grundstück = 22,78 €

Der sich daraus ableitende Grundsteuerbescheid der Gemeinde liegt noch nicht vor. Die letzte Grundsteuer-Jahreszahlung nach altem Schema erfolgte am 28.06.22 in Höhe von 107,11 €.

Der Stadtteil Grombühl hat aktuell ca. 9700 Einwohner. In der benachbarten Universitätsklinik, gegründet 1921, arbeiten über 7000 Menschen, davon 1000 als Ärzte. Die Klinik ist damit größter Arbeitgeber von Würzburg. Nach der Klinikerweiterung in wenigen Jahren werden es wohl über 10.000 Mitarbeiter sein. Man bekommt es in meiner Wohnlage gar nicht mit, weil sich die Klinik den Berg hinauf erstreckt. Der höchste Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Grombühl liegt bei 10.000,- €. Bei meiner Wohnung kostet der Quadratmeter 3672,- €. Die Mieten und Kaufpreise werden in Zukunft in Grombühl überdurchschnittlich steigen. Ich muss verkaufen, weil ich Geldmittel für meinen Hauptwohnsitz benötige und auch noch anderweitig Kapitalbedarf habe. Sonst würde ich es nicht tun.

Norbert Kämpf
Petriinstr. 43
97080 Würzburg
Tel. 0931-8098955
0179-5017913

Weitere Unterlagen:

Keller- und Wohnungsplan

http://norbert-kaempf.com/wohnung/Wohnungs-%20und%20Kellergrundriss_Einheit%207.PDF

Energieausweis

http://norbert-kaempf.com/wohnung/Energieausweis_Petrinistra%C3%9Fe%2043_Wuerzburg.PDF