



Bauzustandsbericht Doppelhaushälfte Musterstadt

Musterweg 67, Musterstadt

Beratung vor dem Kauf am 07.09.2024 um 15:30 Uhr

Objekt	Doppelhaushälfte in Musterstadt
Objektadresse	Musterweg 67, Musterstadt
Kunde	Max Mustermann
Baukörper:	Unterkellerte Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Satteldach

Auswertung:	 Sofortige Maßnahmen	geschätzte Kosten:	86.500 €
	 Maßnahmen innerhalb der nächsten 5-10 Jahre	geschätzte Kosten:	62.000 €
	 Umsetzungsmaßnahmen ohne Umsetzungsdruck	geschätzte Kosten:	45.500 €
Gesamt:			194.000 €

Hinweis: Die vorstehenden Kosten wurden auf Basis der vorgenommenen visuellen Untersuchung am Baukörper grob geschätzt; Maßnahmen, die eine teilzerstörende oder zerstörende Untersuchung zur Folge haben, können das Ergebnis entscheidend verändern, wenn aufgrund der Teilzerstörung oder Zerstörung der bis dato unterstellte Aufbau der Baugruppe, wie hier angenommen, wesentlich von der Annahme abweicht. Es empfiehlt sich daher bei dem hiesigen Vortrag erheblicher Maßnahmenkosten, diese durch ein detailliertes Schadensgutachten genau zu verifizieren, bevor Maßnahmen ernsthaft in die Wege geleitet werden.

Bei den genannten Kosten der Sanierungsmaßnahmen handelt es sich um grobe Schätzkosten, denen eine ausschließliche visuelle Untersuchung und keine statistische Berechnung zugrunde liegen. Im Zweifelsfalle ist eine detaillierte Bauschadensanalyse vorzunehmen bzw. Einzelangebote bei Fachbetrieben einzuholen.

Bauzustandsbericht Doppelhaushälfte Musterstadt



Objektadresse:	Musterweg 67, Musterstadt
Baujahr:	1975
Haustyp:	Massivbauweise
Dach:	Satteldach von 1975 gedämmt mit Mineralwolle Zwischensparrendämmung
Fenster:	2-fach Kunststoff Isolierverglasung von 2012 / 2003 / Baujahr
Heizung:	Pelletheizung Baujahr 2004 / Warmwasserbereitung über Solarthermie

Folgende
Gebäudeteile
wurden geprüft:

Folgende Feststellungen wurden gemacht und folgende
Sanierungsmaßnahmen werden empfohlen:

Kellerwände, Außenwände am Gebäude, Sockel, Anschluss von Dach / Wand, Anschlüsse von Wand an angebaute Bauteile, aufgehende und abgehende Bauteile	Außenwände	1. Außenwände verputzt, Kamin verklindert, Sockelbereich intakt ohne sichtbare Feuchtigkeitsschäden 2. Fassade gedämmt (6cm Styrodur baujahres-typisch) und verputzt 3. Keller trocken auch Souterrainbereich 4. Außenwände zur Garage trocken		
Dach, Dachentwässerung, Flachdächer einschließlich Bekiesung, Dämmung und Dampfsperre / Dampfbremse, Innere Dachverkleidung	Dach / Garagendach	1. Dachüberstand an der Giebelseite ca. 30 cm 2. Dachfläche stark vermoost 3. Platten am Ortgang u.U. asbesthaltig 4. Dachfläche Garagendach bekiest, neue Abdichtungsbahn offensichtlich ausreichend dicht	1. Dachsanierung inklusive Auf- und Zwischensparren- dämmung ca. 50.000 € 2. Dachdämmung erneuern Mineralwolle auf Dachboden auslegen ca. 3.000 € 3. (ALTERNATIV:Zwischensparren- dämmung aus Mineralwolle erneuern + Entsorgung der alten ca. 5.000 €)	 
Heizungsanlagen, Lüftung- und Sanitärtechnik	Haustechnik	1. Pelletheizung ca. 15 Jahre alt 2. Solarthermie zur Warmwasserbereitung 3. Bad im EG und OG saniert inklusive neuer Wasserleitungen 4. Fensterlüftung		
Elektro und Niederspannungs- anlagen	Elektro	1. Elektrik neu 3-adrig inkl. FI-Schalter	1. PV-Anlage mit 6 kWp installieren, zum Abdecken des Allgemeinstrombedarfs ca. 12.000 €	

Wand / Boden / Deckenbeläge	Beläge	1. Holzdecke im EG Holzfarben im OG weiß 2. gemischte Wandbeläge vorwiegend alte Tapete 3. Gemischte Bodenbeläge Parkett / Teppich	1. Holzdecke entfernen und durch Rigipsdecke ersetzen ca. 100 m2 ca. 12.500 € 2. Spachtelung und Tapeten Wände u. Decke neu ca. 25.000 € 3. Bodenbeläge neu ganzes Haus Vinyl inklusive Entsorgung der alten Beläge ca. 15.000 €	  
Beschläge / Bauelemente	Bauelemente	1. Fenster von 2012 und 2003 2-fach verglast mit manuellen Rollläden 2. Terrassentüre EG und Kellerfenster vom Baujahr 3. Kellerfenster ohne Einbruchschutz 4. Innentüren EG Holz Röhrenspan Innentüren OG Holz weiß 5. Balkongeländer und Balkonbeläge vom Baujahr, stark verwittert, Balkon ohne ausreichenden Regenablauf, verwitterte Stahlbetonplatte 6. Bücherregale als Absturzsicherung am Treppenhaus im OG und EG 7. Geländer im Treppenhaus grau lackiert 8. Gartenhäuschen und Hochbeet stark verwittert	1. Alle Fenster neu Kunststoff 3-fach isolierverglast mit elektrischen Rollläden ca. 40.000€ 2. Terrassentüre inkl. elektrischem Rollladen im EG und Fenster im Keller neu ca. 10.000 € 3. 2. Stk Eisengitter als Einbruchschutz ca. 1.500 € 4. 2 Stk. Innentüren weiß lackieren EG ca. 500 € 5. Balkonbelag neu + alten entsorgen ca. 6.000 € Balkongeländer neu + alte entsorgen ca. 6.000 € Betonsanierung der schadhaften Stellen ca. 3.000 € 6. Alternative Absturzsicherung durch Geländer ca. 4.000 € 7. Professionelle Aufbereitung der Geländer im TRH + Anstrich in weiß ca. 2.000 € 8. Neues Gartenhäuschen und Hochbeet ca. 3.500 €	        

Auswertung:		Sofortige Maßnahmen	geschätzte Kosten:	86.500 €
		Maßnahmen innerhalb der nächsten 5-10 Jahre	geschätzte Kosten:	62.000 €
		Umsetzungsmaßnahmen ohne Umsetzungsdruck	geschätzte Kosten:	45.500 €
Gesamt:				194.000 €

Ditzingen, den 09.09.24



Vanessa Schwarz
MBA, B.eng. Bauingenieurwesen