

# Hausankaufsanalyse



**Lassen Sie keinen Platz für böse Überraschungen!**

**Augen auf beim Hauskauf**

**Bausachverständigenbüro Bad Bramstedt**

Ihr Baugutachter für Hamburg, Schleswig-Holstein & Niedersachsen



# Worauf sollten Sie achten

## Der erste Eindruck

Gründliche Besichtigung statt schneller Entscheidung - viele Immobilienkäufer lassen sich vom ersten Eindruck leiten! Eine ansprechende Fassade und eine schön gestaltete Inneneinrichtung können leicht über schwerwiegende Baumängel hinwegtäuschen.



### Grundbuchauszug prüfen:

Stellen Sie sicher, dass das Grundstück lastenfrei ist & keine Rechte Dritter (wie Wegerechte oder Vorkaufsrechte) bestehen.

### Baugenehmigungen:

Überprüfen Sie, ob alle Umbauten und Erweiterungen genehmigt wurden.

### Altlasten & Denkmalschutz:

Informieren Sie sich, ob das Grundstück oder das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder ob Altlasten vorhanden sind.

**Immobilien werden nach dem Recht: „Gekauft wie gesehen“ erworben! Das gilt auch für Mängel oder Schäden, die an dem Tag der Übernahme nicht festgestellt oder dokumentiert wurden!**

### Bausubstanz prüfen:

Achten Sie auf den allgemeinen Zustand des Gebäudes, insbesondere auf das Dach, die Fenster, die Fassade und die Fundamente.

### Renovierungsbedarf:

Überlegen Sie, welche Renovierungen notwendig sein könnten und ob diese in Ihrem Budget liegen.

### Energieeffizienz:

Prüfen Sie den energetischen Zustand des Hauses, einschließlich der Heizung, Isolierung und Energiewerte (Energieausweis).

### Infrastruktur:

Stellen Sie sicher, dass wichtige Einrichtungen wie Schulen, Supermärkte, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind.

### Nachbarschaft:

Recherchieren Sie die Qualität der Nachbarschaft, mögliche zukünftige Entwicklungen und die Kriminalitätsrate.

### Umgebung und Zukunftsperspektiven:

Überlegen Sie, wie sich die Umgebung in Zukunft entwickeln könnte und wie sich das auf den Wert des Hauses auswirken könnte.

**Eine Hausankaufsanalyse ist ein wichtiger Prozess, mit dem Sie sicherstellen, dass der Kauf einer Immobilie fundiert, wohlüberlegt und ohne böse Überraschungen verläuft.**

Ob feine Haarrisse im Mauerwerk, beginnende Feuchtigkeitsschäden oder unsichtbare Schwächen in der Dämmung – nichts entgeht meinem geschulten Auge und den präzisen Instrumenten der Idi-al Gebäudediagnose. Diese innovative Analyse geht über herkömmliche Gutachten hinaus, indem sie eine ganzheitliche Bewertung des gesamten Bauwerks liefert und Ihnen eine vollständige Transparenz über den Zustand Ihrer Immobilie ermöglicht.

# Warum ein Experte?

Der Weg zum Eigenheim ist oft gepflastert mit Emotionen und großen Erwartungen, aber auch mit vielen Unsicherheiten und möglichen Stolpersteinen. Als Bausachverständiger bringe ich Klarheit in diesen komplexen Prozess. Die Hauskaufanalyse, die ich für Sie durchführe, geht weit über eine oberflächliche Begutachtung hinaus – sie ist eine tiefgehende Untersuchung, die jedes Detail Ihrer potenziellen Immobilie offenlegt. Mit einem geschulten Auge und modernster Technik identifiziere ich versteckte Mängel, bewerte die Bausubstanz und analysiere die energetische Effizienz, um Ihnen eine fundierte Grundlage für Ihre Kaufentscheidung zu bieten.



Mein Ziel ist es, nicht nur offensichtliche Probleme zu erkennen, sondern auch die verborgenen Risiken aufzudecken, die Laien oft übersehen. So erhalten Sie nicht nur ein klares Bild vom Zustand der Immobilie, sondern auch die Gewissheit, dass Ihre Investition auf einem soliden Fundament steht. Vertrauen Sie auf meine Expertise, um den Traum vom Eigenheim ohne böse Überraschungen zu verwirklichen – mit einer Hauskaufanalyse, die Ihnen die Sicherheit gibt, die Sie für diesen wichtigen Schritt benötigen.



## Leistungen im Überblick

- Bauzustandsanalysen vom Keller bis zum Dach
- Ortung von verdeckten Bauschäden
- Kostenermittlung für Instandsetzungsarbeiten
- Formaldehydanalyse
- Schadstoffmessung
- Schimmelpilzmessung
- Trinkwasseranalysen
- Überprüfung der Abwasserleitungen • Wertermittlung
- Gutachtenerstellung

# Ich bin für Sie da!

Vertrauen Sie auf meine Expertise, um den Traum vom Eigenheim ohne böse Überraschungen zu verwirklichen – mit einer Hauskaufanalyse, die Ihnen die Sicherheit gibt, die Sie für diesen wichtigen Schritt benötigen.

## Beratung & Begleitung

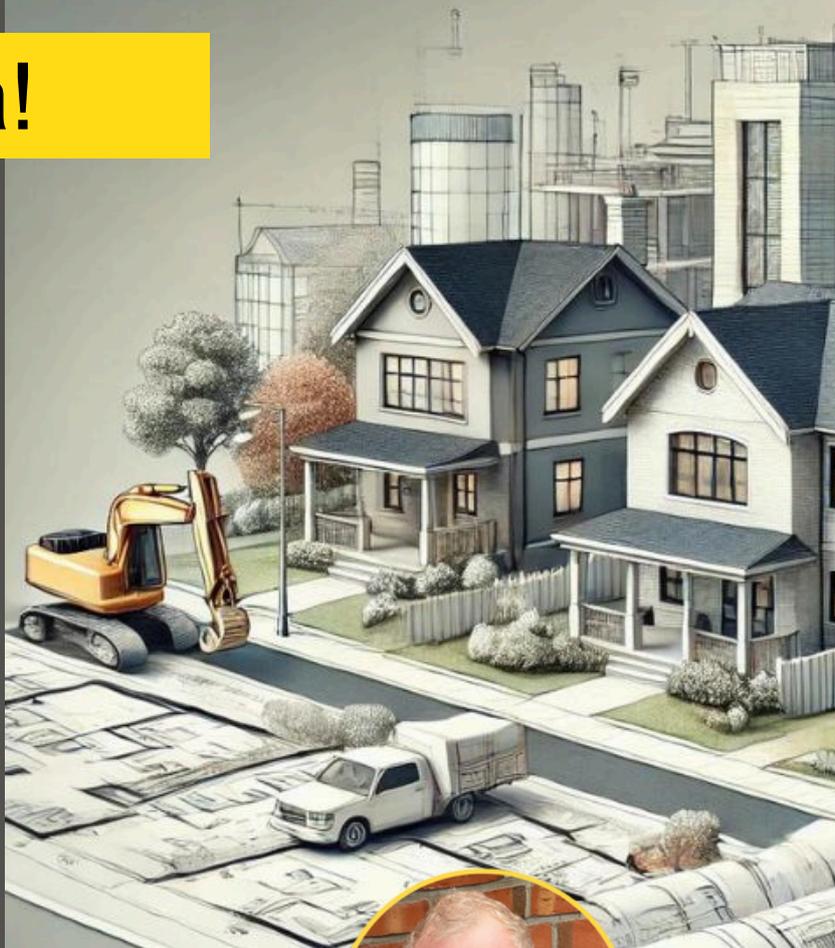
vom Keller bis zum Dach - alles betrachtet und erfasst. So schaffen wir eine Basis, worauf Sie aufbauen können!

## Kaufpreisverhandlungen

Auf Wunsch übernehme ich gerne die Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer und begleite Sie bis zum Notar-Termin.

## Erfolgreiches Bauvorhaben

Ich prüfe Ihre Wunschimmobilie gründlich und helfe Ihnen, eine fundierte Entscheidung zu treffen. Mein Ziel ist auch Ihres - Dass Ihr Bauvorhaben ein ganzer Erfolg wird - ohne böse Überraschungen!



**Thorsten Pohlmann**

**Über 35 Jahre Knowhow**  
im Bauwesen tätig – beheimatet in  
Architektur, Statik, Bauentwicklung  
bis Ausführung, TGA,  
Altbausanierung & Baugutachter



Bausachverständigenbüro Bad Bramstedt  
Thorsten Pohlmann  
Landweg 27 - 24576 Bad Bramstedt

Mobil: 0172 - 91 09 81 6  
Büro: 04192 - 89 99 98  
info@baugutachter-pohlmann.de  
www.baugutachter-pohlmann.de



Ihr Baugutachter für Hamburg,  
Schleswig-Holstein & Niedersachsen