

## **Bei Kauf oder Verkauf**

Fehler auf die Sie achten sollten:

Aus meiner langjährigen Erfahrung als Gutachterin mit über 4.000 Objektbesichtigungen möchte ich Sie schützen, vorschnell eine Immobilie zu erwerben, aber auch zu verkaufen.

Eines sollte klar sein: die eigene Immobilie ist der in der Regel größte Vermögensgegenstand. Jeder kleine Fehler kann sehr viel Geld kosten.

Eine objektive Wertfindung ist nicht über den Makler zu beziehen, auch nicht durch Vergleiche im Internet. Jede Immobilie ist einzigartig und unterliegt anderen Vergleichsfaktoren. Dafür ist sehr viel Erfahrung erforderlich und sehr viel Wissen über die Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen.

Oft werden Baumängel und Bauschäden nicht richtig erkannt, die nach dem Kauf einer Immobilie teuer werden können. Aus meiner Praxis habe ich öfters erlebt, dass Käufern nicht von Anhieb Baumängel oder Bauschäden aufgefallen sind.

Wie kommt das? Beim Kauf einer Immobilie hat der Interessent blinde weiße Flecken, da der emotionale Wunsch nach dem Immobilienbesitz größer ist als die Ratio.

Besonders Restfeuchte in Betonwänden von Neubauten fallen nicht immer auf. Sie ist im Beton eingeschlossen und wird nur extrem langsam entweichen können. Jedoch erzeugt zu viel Feuchtigkeit gesundheitliche Risiken, fördert die Schimmelbildung und schwängert die Luft mit Gerüchen.

Besonders häufig habe ich verdeckten Schimmelpilzbefall, meist in den Kellern, vorgefunden, die von den Hauseigentümern nicht bemerkt wurden. Schimmelpilze schädigen die Lungen und führen zu Krankheiten, ebenso Anstriche oder Materialien mit gesundheitsschädlichen Stoffen, die oft viel später entweichen. Meist ist dann der Auszug vorprogrammiert.

Sehr teure Schäden lösen Pilz- oder Käferbefall im Dachstuhl aus. Sie sind aus meiner Erfahrung nicht selten und oft nur vom Fachmann zu entdecken. Ebenso feuchte Kellerwände oder

Schäden an der Kanalisation und Dachabläufen. Ein weiterer wichtiger Punkt sind Aspekte des Schallschutzes sowie des Brandschutzes in alten Immobilien, ebenso sind richtige energetische Kenntnisse erforderlich oder wissen Sie wo sich Wärmebrücken verbergen?

Schäden an Fassade und Wänden durch Setzungen, Baumangel oder Vibrationen (Züge, Metro, Flugzeuge) beeinflussen die Statik und werden oft von den Eigentümern zu spät erkannt. Ebenso schleichende Grundwasserabsenkungen durch Bergschäden.

Sie erkennen jetzt, dass sich die Investition meistens schneller auszahlt als Sie sich vorstellen. Sie sind gut beraten, wenn Sie jemanden hinzuziehen, der sich in der Immobilienbewertung auskennt.