

Technischer Zustandsbericht

Beispielobjekt: Villa, Xàbia (Marina Alta) · Baujahr 1998 · 240 m²

Begutachtung	Michael Kniess · habea.es
Datum	Beispiel
Wetter / Bedingungen	Sonnig, 22 °C, trocken
Auftraggeber	MUSTER – Käuferin/Käufer

1 — Executive Summary

Die Liegenschaft ist für ein Investment grundsätzlich geeignet. Zwei wesentliche Risiken: **Wasserführung im Hanggrundstück** sowie eine **nicht angemeldete Erweiterung** auf der Süd-Terrasse (ca. 14 m²). Rechtliche Klärung über Gestor empfohlen.

2 — Befunde nach Gewerken

Pos.	Bauteil / Bereich	Befund	Bewertung
01	Tragwerk	Stahlbeton, Sichtprüfung o. B.	OK
02	Dach	Eindeckung intakt, 2 Anschlüsse undicht	Mittel
03	Fassade	Risse 0,2–0,6 mm, Süd o. B.	Mittel
04	Feuchtigkeit	Garage, Keller-Vorraum, Pool-Technik	Hoch
05	Sanitär	Druck 3,1 bar OK, Leckverdacht Bad OG	Mittel
06	Elektrik	Boletín fehlt — Neuabnahme nötig	Hoch
07	Pool & Außen	Becken OK, Technik veraltet	Mittel
08	Außenanlagen	Stützmauer Süd: Risse, Entwässerung prüfen	Hoch
09	Behördlich	Erweiterung Süd ohne Genehmigung	Hoch

3 — Kostenrahmen Sanierung (24 Monate)

Pos.	Bauteil / Bereich	Befund	Bewertung
A	Abdichtung & Drainage Hang	Drainage + Sockelabdichtung	11.500 €
B	Elektrik-Neuabnahme	Boletín, Modernisierung Verteiler	3.800 €
C	Legalisierung Erweiterung	Gestor + Bauamt (geschätzt)	4.200 €
D	Stützmauer Süd	Statische Sicherung, Verpressung	8.900 €
E	Pool-Technik	Sandfilter, Pumpe, Steuerung	3.400 €
F	Diverse Reparaturen	Bad, Dachanschlüsse, Fassade	9.200 €

4 — Verhandlungsstrategie

Empfohlener Verhandlungs-Korridor: **32.000 – 41.000 €** Abschlag, gestaffelt nach Nachweisbarkeit (technisch / behördlich). Begleitung zum Notartermin ist im Premium-Paket enthalten.

5 — Empfohlene nächste Schritte

1) Rechts-Check über Gestor (Erweiterung Süd) · 2) Angebot Drainage + Sockel einholen · 3) Reservierungsvertrag mit Rücktritts-Klausel bei abweichendem Befund · 4) Notartermin mit Begleitung.

Vollumfänglicher Bericht enthält Fotodokumentation, Messprotokolle und Kontakte zu Fachhandwerkern vor Ort.

Hinweis: Dies ist ein gekürztes Beispiel zur Vorschau. Der reale Bericht enthält Fotodokumentation, individuelle Messwerte und konkrete Empfehlungen für Ihre Wunschimmobilie.

MUSTER