

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 — Zusammenfassung

Die Villa zeigt typische Alterungserscheinungen eines Objekts aus den späten 1990ern. Substanziell gesund, mit klar identifizierten **Sanierungspositionen**. Geschätzte Gesamt-Sanierungskosten in den nächsten 24 Monaten: **18.000 – 26.000 €**.

2 — Befunde (Auszug)

Pos.	Bauteil / Bereich	Befund	Bewertung
01	Dach, Pfannen	Vereinzelt Mikrorisse, Anschluss Kamin undicht	Mittel
02	Westfassade	Putzrisse > 0,4 mm, Karbonatisierung beginnend	Mittel
03	Garage	Feuchtigkeit 28% rH (Messpunkt), Salzausblühung	Hoch
04	Bad OG	Silikofugen aufgequollen, Verdacht Leckage	Mittel
05	Pool, Becken	Verfließung lose im Bereich Skimmer	Mittel
06	Elektrik	Verteiler 2007, Erweiterungen ohne Doku	Mittel
07	Heizung/Klima	Splitgeräte funktionsfähig, R410A	OK
08	Fenster	Aluminium ohne therm. Trennung	Hinweis

3 — Geschätzte Sanierungskosten

Pos.	Bauteil / Bereich	Befund	Bewertung
A	Sockelabdichtung Garage	Horizontalsperre + Sanierputz	4.800 €
B	Fassadensanierung West	Riss-Verpressung + Anstrich	6.500 €
C	Dachanschluss Kamin	Neue Verblechung, Abdichtung	1.400 €
D	Bad OG	Leckage-Ortung + Neuverfugung	1.900 €
E	Pool-Verfließung	Bereich Skimmer, ca. 6 m ²	2.200 €

4 — Verhandlungsempfehlung

Auf Basis der Befunde ist ein Preisabschlag von **15.000 – 20.000 €** gegenüber dem Listenpreis sachlich begründbar. Argumente und Quellen sind im Verhandlungsfaden auf S. 9 zusammengefasst.

Vollständiger Bericht mit Fotodokumentation umfasst ca. 12 Seiten.

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

MUSTER