MUSTER KURZBERICHT

Immobiliencheck · Kurzbericht

Objektsteckbrief, wesentliche Befunde und konkrete Handlungsempfehlungen



F01 · KI erzeugte Beispielansicht

Ein überschaubarer Bericht für die Kaufvorbereitung

Das Beispielhaus besitzt einen Keller mit Nebenräumen und Waschküche. Die wesentlichen Modernisierungen betreffen nach den angenommenen Eigentümerangaben Dachdeckung und Gebäudetechnik. Die Fensteranlage stammt aus der Bauzeit. Im beschriebenen Umfang bestehen Auffälligkeiten an den Fenstern, der Regenentwässerung und den Kellerwandflächen.

Objekt / Lage	Freistehendes Einfamilienhaus · Mülheim an der Ruhr · keine reale Objektadresse
Baujahr / Flächen	1986 · 145 m² Wohnfläche · 480 m² Grundstück
Bauweise / Nutzung	Massivbau; Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Modernisierungen	Dachdeckung 2010, Gasheizung 2016, Elektroverteilung 2020 laut Beispielangaben; Fenster von 1986
Angabenbasis	Visuelle Betrachtung zugänglicher Bereiche; angenommene Eigentümerauskünfte zu Baujahren und Modernisierungen
Termin / Bericht	Keine reale Besichtigung

Leistungsumfang und Grenzen

Der Kurzbericht hält die wesentlichen Ergebnisse und ausgewählte Fotos fest. Er umfasst keine Bauteilöffnungen, Feuchtemessungen, Funktionsprüfungen, elektrischen Messungen oder statischen Nachweise. Eine vollständige Mängelerfassung und eine Aussage zu verdeckten Bauteilen sind damit nicht verbunden.

Eigenständiges, vollständig fiktives Beispiel für einen Kurzbericht. Es fand keine Besichtigung statt. Objektangaben, Unterlagen, Befunde und Auskünfte sind Beispielannahmen. Alle Fotos sind KI erzeugte Illustrationen. Dieses Beispiel zeigt einen anderen Sanierungsumfang als die ausführliche Musterdokumentation.

MUSTER KURZBERICHT

Befunde und Handlungsempfehlungen

Drei wesentliche Befunde · Zustandsbewertung jeweils für das betrachtete Bauteil

B01 · Fensteranlage · Planbare Erneuerung

Befund: Die zehn Fenster und zwei Fenstertüren sind etwa 40 Jahre alt. Mehrere Isolierverglasungen sind blind. Für mehrere Elemente nennt die angenommene Eigentümerauskunft schwergängige Beschläge, eingeschränkte Schließfunktionen und verhärtete Dichtungen.

Einordnung: Die Gebrauchstauglichkeit der Fensteranlage ist insgesamt beeinträchtigt. Der gemeinsame Verschleiß an Verglasung, Beschlägen und Dichtungen spricht für eine Erneuerung. Ein alleiniger Scheibentausch würde die verbleibenden Funktionsmängel bestehen lassen.

Empfehlung: Den vollständigen Austausch der Fenster und Fenstertüren in die Kaufplanung aufnehmen. Anschlussausbildung, Lüftung und örtliche Wiederherstellung zusammen anbieten lassen. Wegen der Häufung der Mängel wird die Gesamterneuerung empfohlen; die Wirtschaftlichkeit ist mit vergleichbaren Reparaturangeboten abzugleichen.

B02 · Regenentwässerung · Zeitnah instandsetzen

Befund: An einer Muffenverbindung des Fallrohrs und an der angrenzenden Fassade sind Ablaufspuren sichtbar. Die Halterungen zeigen Korrosionsspuren. Nach der angenommenen Eigentümerauskunft tritt bei stärkerem Regen wiederholt Wasser aus.

Einordnung: Die Entwässerung funktioniert im beschriebenen Zustand nicht zuverlässig. Eine Abflussbehinderung, eine undichte Verbindung oder ein örtlicher Rohrschaden kommen als Ursachen infrage. Das Foto allein bestätigt keine Verstopfung im Inneren.

Empfehlung: Rinne und Fallrohr reinigen und den freien Ablauf bis zum weiterführenden Anschluss kontrollieren. Schadhafte Verbindungen, Rohrabschnitte und Halterungen erneuern. Abschließend Wasserablauf und Dichtheit kontrollieren. Bei fortbestehender Abflussstörung den Anschluss gezielt untersuchen.

B03 · Kellerwandflächen · Feuchteursache klären und beseitigen

Befund: Am Kellerwandfuß sind Beschichtungsabplatzungen, dunkle Verfärbungen und helle Ablagerungen erkennbar. Die angenommene Eigentümerauskunft beschreibt eine Zunahme nach längerem Niederschlag. Eine freigelegte Abdichtung oder Messwerte liegen im Beispiel nicht vor.

Einordnung: Das Schadensbild spricht für eine wiederkehrende Feuchtebeanspruchung. Seitlicher Wassereintrag über die Außenabdichtung oder Anschlüsse ist plausibel; eine schadhafte Außenabdichtung ist durch die sichtbaren Innenflächen allein noch nicht bewiesen.

Empfehlung: Zunächst Wasseraustritt am Fallrohr beseitigen und Geländeanschlüsse kontrollieren. Feuchteverteilung erfassen und den betroffenen Außenwandanschluss gezielt überprüfen. Bestätigte Abdichtungsdefekte ursachenbezogen erneuern. Innenputz und Beschichtung erst nach Ursachenbeseitigung und ausreichender Trocknung instandsetzen.

Fotozuordnung: B01 / F02, B02 / F03, B03 / F04 · Alle Bilder auf Seite 3.

MUSTER KURZBERICHT

Fotodokumentation

Ausgewählte Beispielfotos · Jede Bildzahl ist unmittelbar erläutert



F02 · KI erzeugtes Beispielfoto

F02 · B01 · Fensteranlage

Die zehn Fenster und zwei Fenstertüren sind etwa 40 Jahre alt. Mehrere Isolierverglasungen sind blind. Für mehrere Elemente nennt die angenommene Eigentümerauskunft schwergängige Beschläge, eingeschränkte Schließfunktionen und verhärtete Dichtungen.

Einordnung und Handlungsempfehlung: Seite 2.



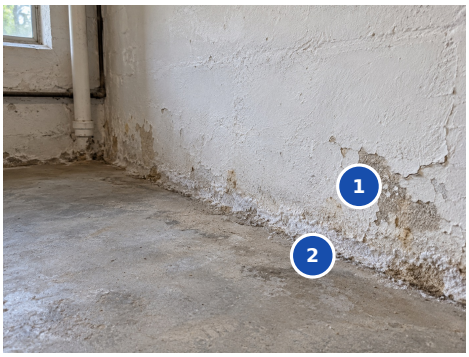
F03 · KI erzeugtes Beispielfoto

1 · Auffällige Muffenverbindung
2 · Ablaufspuren an der Fassade

F03 · B02 · Regenentwässerung

An einer Muffenverbindung des Fallrohrs und an der angrenzenden Fassade sind Ablaufspuren sichtbar. Die Halterungen zeigen Korrosionsspuren. Nach der angenommenen Eigentümerauskunft tritt bei stärkerem Regen wiederholt Wasser aus.

Einordnung und Handlungsempfehlung: Seite 2.



F04 · KI erzeugtes Beispielfoto

1 · Beschichtungsabplatzung
2 · Verfärbung am Wandfuß

F04 · B03 · Kellerwandflächen

Am Kellerwandfuß sind Beschichtungsabplatzungen, dunkle Verfärbungen und helle Ablagerungen erkennbar. Die angenommene Eigentümerauskunft beschreibt eine Zunahme nach längerem Niederschlag. Eine freigelegte Abdichtung oder Messwerte liegen im Beispiel nicht vor.

Einordnung und Handlungsempfehlung: Seite 2.

Die Bilder zeigen künstlich erzeugte Schadensbeispiele. Verdeckte Ursachen, Mengen und Baujahre werden durch die Fotos nicht belegt. In einem Kundenbericht stehen hier tatsächliche Objektfotos mit Aufnahmedatum, Lage und Befundzuordnung.

MUSTER KURZBERICHT

Gesamtbewertung und nächste Schritte

Sanierungsbedarf einordnen und die Kaufentscheidung vorbereiten

Zusammenfassende Beurteilung

Das Beispielobjekt weist einen unterschiedlichen Modernisierungsstand auf. An Dach, erneuerter Gebäudetechnik und übrigen betrachteten Innenbereichen ist im visuellen Umfang kein zusätzlicher sofortiger Erneuerungsbedarf beschrieben. Die Fensteranlage ist planbar zu erneuern; Regenentwässerung und Kellerfeuchte sind gezielt zu bearbeiten.

Weitere betrachtete Bereiche ohne wesentliche sichtbare Auffälligkeiten

Dachdeckung und Fassade	Im einsehbaren Bereich sind im Beispiel keine wesentlichen Verschiebungen der Dachdeckung oder auffälligen Fassadenrisse beschrieben. Daraus ergibt sich kein zusätzlicher sofortiger Instandsetzungsbedarf.
Heizungsanlage von 2016	An den zugänglichen Anschlüssen sind keine sichtbaren Leckagen beschrieben. Eine Erneuerung wird aus der Sichtprüfung nicht abgeleitet. Wartungsnachweise und Anlagenfunktion bleiben gesondert zu beurteilen.
Elektroverteilung von 2020	Die zugängliche Verteilung ist äußerlich ohne erkennbare Beschädigungen beschrieben. Eine elektrische Messprüfung erfolgte nicht; die Wirksamkeit der Schutzmaßnahmen wird dadurch nicht bestätigt.
Übrige Innenbereiche	In den betrachteten Räumen sind keine weiteren wesentlichen sichtbaren Auffälligkeiten beschrieben. Die Aussage betrifft die zugänglichen Oberflächen; verdeckte Bauteile bleiben offen.

1 · Wassereintrag begrenzen

Fallrohr und Anschlüsse zeitnah instandsetzen. Kellerfeuchte parallel aufnehmen und die Ursache eingrenzen; Wandoberflächen erst anschließend überarbeiten.

2 · Investitionen vor dem Kauf einordnen

Fenstererneuerung in die Finanzierung aufnehmen. Umfang der Kellerabdichtung nach Ursachenklärung festlegen. Modernisierungen und Wartungen anhand von Unterlagen prüfen.

3 · Ausführung nachvollziehbar abschließen

Leistungsumfang und Anschlüsse vereinbaren. Nach Ausführung Wasserablauf, Fensterfunktionen und betroffene Anschlussbereiche kontrollieren und dokumentieren.

Abschließende Aussage zur Kaufvorbereitung

Die genannten Maßnahmen sind zusätzlich zum Kaufpreis zu berücksichtigen. Der Kellerbefund muss vor einer belastbaren Festlegung des Sanierungsumfangs geklärt werden. Die Kaufentscheidung ist unter Berücksichtigung dieser offenen Frage und der erforderlichen Fenstererneuerung vorzubereiten. Aus dem visuellen Check wird keine allgemeine Freigabe der Immobilie abgeleitet.

Kosten und ergänzende Leistungen

Kostenermittlung, Angebotseinholung, Angebotsprüfung, Baukoordination und Abnahmebegleitung können gesondert vereinbart werden. Eine Kostenübersicht setzt definierte Mengen, Ausführung und Nebenleistungen voraus.

Muster eines Kurzberichts bis vier Seiten. Eine ausführliche Ausarbeitung mit vertiefter Bauteilbewertung und Kostenübersicht wird gesondert vereinbart.