



Baugutachten | Planung | Energieberatung
Fördermittelabwicklung | Bauleitung



Kurzgutachten

Besichtigung zur allgemeinen Einschätzung des Bauzustandes.

Auftraggeber	4punk0 Immobilien Marion Jarrett und Richard Jarrett GbR Kaplan-Keller-Str. 7 86650 Wemding
Objekt	Einfamilienhaus, Baujahr 1956, Saniert 2001 Rappenbergstr. 27 91757 Treuchtlingen
Datum der Begehung	24.10.2025
Besichtigte Bereiche	EFH: Außenfassade, KG, EG, DG
Vorgehensweise	Rein visuelle Inaugenscheinnahme, keine zerstörenden Eingriffe; punktuell Feuchtemessung an Wänden (elektrisch).
Eingesehene Unterlagen	keine
Hinweise	Die Besichtigung erfolgte ausschließlich zerstörungsfrei. Eine Untersuchung verdeckter Bauteile oder Bauteilöffnungen wurde nicht durchgeführt. Das Vorhandensein verdeckter Mängel oder Bauschäden kann daher nicht ausgeschlossen werden. Das Kurzgutachten beschränkt sich auf die Erkennung technisch gravierender Baumängel. Optische Mängel und kleinere Beschädigungen etc. sind nicht Gegenstand der Ausarbeitung.



Befunde:

1) Allgemeiner Zustand

Das Gebäude wurde 1956 erbaut und im Jahr 2001 vollständig kernsaniert, sowie um einen Anbau in Massivbauweise ergänzt. Dabei wurden die Fenster getauscht, die Fassade gedämmt, sowie die Elektrik und der Dachstuhl komplett erneuert. Nach Aussage des Eigentümers wurden die Sparren dabei mit 24cm voll ausgedämmt und zusätzlich 4cm Mineralwolle an der Innenseite der Dachflächen angebracht. Dieser Aufbau hat einem U-Wert von unter 0,20 W/m²K, was einem guten Dämmstandard entspricht. Auch die Dämmung der Fassade mit 12cm EPS entspricht dem Stand der Technik und bewirkten einen guten Wärmeschutz der Außenwände. Zusätzlich wurde eine Terrasse und ein Balkon errichtet. Auch der gesamte Innenbereich des Gebäudes wurde erneuert. Teilweise wurden seit der Sanierung im Jahr 2001 einzelne Räume, wie beispielsweise Bäder bereits erneut saniert. Insgesamt sind im Gebäude hochwertige Materialien verbaut, sowie eine technisch hochwertige Ausstattung (teilweise Fußbodenheizung und Belüftung der Bäder, etc.) vorhanden.

2) Heizung

Die Gasheizung ist aus dem Jahr 1994 und wurde vor ca. 5 Jahren um einen 800l großen Brauchwasserspeicher ergänzt. Die Heizung darf nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen weiter betrieben werden und muss nicht ausgetauscht werden. Dennoch ist aufgrund des Alters von über 30 Jahren mittelfristig ein Austausch sinnvoll. Aufgrund des vergleichsweise guten Wärmeschutzes des Gebäudes ist der Einbau einer Wärmepumpe grundsätzlich möglich und aus Sachverständigersicht zu empfehlen.

3) Feuchtigkeit Badezimmer DG



Im Badezimmer im Dachgeschoss ist an einer Stelle unterhalb des Dachfensters eine Aufwölbung an der Trockenbauwand zu erkennen. Optisch sind keine Spuren oder Rückstände von Feuchtigkeit zu erkennen. Hier würde das Problem schon behoben.

4) Fensterbänke



Teilweise sind am Gebäude hochwertige Fensterbänke aus Granit montiert, welche korrekterweise eine Tropfnase an der Unterseite besitzen. Nach Aussage des Eigentümers sind die Fensterbänke für die restlichen Fenster bereits vorhanden.

Valentin Rucker

M.Sc. Bauingenieur
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Energieberater HWK