

# In ein älteres Haus verguckt?

Yvonne Laage über wichtige Aspekte beim Kauf einer schon betagten Immobilie

**G**erade kommen viele ältere Häuser besonders aus den 1970er-Jahren bei uns auf den Markt. Der Kauf eines älteren Hauses bietet oft einzigartigen Charme, birgt aber auch Risiken. Folgendes sollte beachtet werden:

**Bausubstanz:** Überprüfen Sie die Bausubstanz auf Risse, Feuchtigkeitschäden, Schimmel und den Zustand des Dachs. Das von Interessenten häufig aufgegriffene Thema Heizungsanlage ist zwar wichtig, doch ein neues Dach oder die Sanierung eines Kellers kostet deutlich mehr!

**Elektro- und Sanitärinstallationen:** Alte Installationen entsprechen oft nicht heutigen Standards und können Sicherheitsrisiken darstellen. Veralterte Wasserleitungen und ineffiziente Hei-

zungsanlagen sollten überprüft und eventuell ausgetauscht werden. Ein sogenannter FI-Schalter, der zur Sicherheit bei Kurzschlüssen dient und in älteren Häusern oft nicht vorhanden ist, sollte schnell nachgerüstet werden.

**Energieeffizienz:** Ältere Häuser

sind oft energetisch ineffizient. Maßnahmen wie Dämmung, Fens-

teraustausch und Heizungsmodernisierung können den Energieverbrauch senken. Hier empfiehlt es sich, mit einem Energieberater einen sogenannten Sanierungsfahrplan – auch über mehrere Jahre und passend zum Budget – zu erstellen, denn nur so lassen sich maximale Fördermöglichkeiten ausschöpfen.

**Altlasten und Schadstoffe:**

Untersuchen Sie das Haus auf gesundheitsschädliche Materialien wie Asbest und Bleirohre. Auch vor langer Zeit aufgetragene Holzschutzmittel enthalten aus heutiger Sicht häufig gesundheitsschädliche Stoffe. In besonderem Maße betroffen sind Häuser in Fertigaufweise – lassen Sie sich daher frühzeitig alle Bauunterlagen aushändigen.

**Rechtliche Prüfung:** Prüfen Sie das Grundbuch auf Lasten (Wegerechte, Nießbrauch, Grenzbebauung) und genehmigte Umbauten. Nicht alles steht im Grundbuch, auch das Baulastenverzeichnis oder ein Altlastenverzeichnis bei den Gemeinden kann Auskünfte enthalten.

**Finanzierung:** Die Finanzierung von Altbauten, die sanierungsbedürftig sind, ist momentan schwierig. Hier wird ein extra hohes Eigenkapital verlangt, und für die Sanierung wird nicht jede Eigenleistung anerkannt.

**Fazit:** Ein älteres Haus zu kaufen, sollte sorgfältig geplant sein. Experten wie Bausachverständige, Umweltgutachter und Ihr Immobilienmakler können helfen, potenzielle Probleme frühzeitig zu erkennen. Mit guter Vorbereitung kann der Kauf eines älteren Hauses eine lohnende Investition sein.

*„Mit guter Vorbereitung kann der Kauf eines älteren Hauses eine lohnende Investition sein.“*



**Buxtehuder Straße 15 • Apensen**  
**Telefon 0 41 67 / 6 99 75 06**  
**www.laage-immobilien.de**



*Maklerin  
Yvonne Laage  
äußert sich  
hier zu aktuellen  
Themen  
der Immobilien-  
wirtschaft.*