Online-Exposé-Check – Ihre Ersteinschätzung

Objekt	Doppelhaushälfte, unterkellert, ca. 115 m² Wohnfläche, Garage mit Flachdach – Musterstadt (fiktives Beispiel)
Baujahr	1974, laut Exposé 2015 „teilsaniert“, neue Heizung 2019
Geprüfte Unterlagen	Exposé (Online-Inserat), 14 Fotos, Grundriss Erd- und Obergeschoss, Energieausweis (Verbrauch)
Fehlt für ein klareres Bild	Fotos vom Dachboden, Fotos des Heizungsraums, Angaben zur Abdichtung des Kellers
Für	Beispielkunde · erstellt am TT.MM.JJJJ

Kurz gesagt: Besichtigen lohnt sich – aber nur mit klarem Blick auf Keller und Garagendach. Zwei Fotos wirken, als ob etwas überstrichen wurde.

Bauteile nach Unterlagen und Fotos

Bauteil	Einschätzung	Warum
Keller und Gründung	🔴 Warnsignal	Foto 9 zeigt einen frisch gestrichenen Kellersockel bis ca. 50 cm Höhe, darüber alter Anstrich. Das passt zu überstrichener Feuchte.
Mauerwerk und Fassade	🟢 unauffällig	Klinkerfassade auf den Außenfotos ohne sichtbare Risse oder Ausblühungen.
Dach	⚪ nicht beurteilbar	Keine Fotos vom Dach und vom Dachboden. Baujahr spricht für die erste Eindeckung oder eine Teilerneuerung.
Fenster	🟡 nachfragen / ansehen	Holzfenster, laut Exposé 1990er Jahre. Auf Foto 4 sind Farbabplatzungen am Rahmen zu sehen.
Heizung	🟢 unauffällig	Gas-Brennwertkessel 2019 laut Exposé, passt zum Energieausweis.
Elektro	⚪ nicht beurteilbar	Aus Fotos nicht zu beurteilen. Bei Baujahr 1974 ohne Angaben zur Erneuerung immer nachfragen.
Innenräume	🟡 nachfragen / ansehen	„Teilsaniert 2015“ ist nicht näher beschrieben. Bad und Böden wirken neu, Küche und Treppe original.
Garage mit Flachdach	🔴 Warnsignal	Foto 12 zeigt stehendes Wasser auf dem Garagendach. Typisches Zeichen für zu wenig Gefälle oder verstopfte Abläufe.

Ampel: 🟢 unauffällig · 🟡 nachfragen oder vor Ort ansehen · 🔴 Warnsignal · ⚪ aus den Unterlagen nicht beurteilbar

BEISPIEL

Rote Flaggen im Exposé

- „Teilsaniert“ ohne Liste, was wann gemacht wurde.
- Frisch gestrichener Kellersockel auf Foto 9, sonst alter Anstrich.
- Keine Fotos von Dachboden, Heizungsraum und Elektroverteilung.
- Stehendes Wasser auf dem Garagendach (Foto 12).

Diese Fragen stellen Sie dem Verkäufer

- Was genau wurde 2015 saniert? Gibt es Rechnungen?
- Warum wurde der Kellersockel gestrichen? War der Keller jemals feucht?
- Wann wurde das Garagendach zuletzt abgedichtet?
- Wurde die Elektrik seit 1974 erneuert? Gibt es einen Fehlerstromschutzschalter?
- Können Sie Fotos vom Dachboden und vom Heizungsraum schicken?

Grober Kostenrahmen, falls sich die Punkte bestätigen

Maßnahme	Grobe Spanne
Kellerwand von außen abdichten (eine Seite)	8.000 – 18.000 €
Garagen-Flachdach neu abdichten, ca. 18 m²	3.000 – 6.000 €
Elektro: Unterverteilung und Fehlerstromschutz	1.500 – 3.500 €

Grobe Erfahrungswerte, Stand 2026, brutto, ohne Förderung. Kein Angebot eines Handwerksbetriebs.

Meine Empfehlung

Ja, besichtigen – aber nicht ohne Feuchtemessgerät im Keller. Nehmen Sie die Fragen oben mit und bestehen Sie darauf, Dachboden und Heizungsraum zu sehen. Wenn der Keller feucht ist, gehört das in die Preisverhandlung.

> **Anrechnung:** Buchen Sie innerhalb von 30 Tagen die Hauskaufbegleitung für dieses Haus (Einsatzgebiet bis 50 km um Hückelhoven), rechne ich die 79 € voll an.

Was dieser Check ist – und was nicht: Eine Ersteinschätzung allein aus den Unterlagen und Fotos, die Sie mir geschickt haben. Ich habe das Haus nicht besichtigt. Was auf Fotos nicht zu sehen ist oder geschönt wurde, kann ich nicht beurteilen. Der Check ist kein Gutachten, kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und keine Rechtsberatung. Er ersetzt keine Besichtigung vor dem Kauf.

David John Walters · Gelernter Maurer · Staatlich geprüfter Techniker, Fachrichtung Hochbau · Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Wertermittlung – DESAG geprüft und anerkannt · Unabhängig – kein Makler, kein Verkaufsinteresse.

BEISPIEL