Kalkulation Kauf + Modernisierung DHH Gera Siedlung Elstertal 5

komplett sanierungsbedürftig

ca. 110 m² Wohnfläche + ca. 100 m² Nutzfläche Keller+Dachboden
und 2 massive Nebengelasse

	Euro	Anmerkung
Dacheindeckung mit Wärmedämmung	20.000	
Rinnen und Fallrohre erneuern	5.000	
Essenköpfe neu aufmauern	2.000	
Fassade an 3 Seiten komplett erneuern inklusive Wärmedämmung	15.000	als Wärmedämmfassade, Mauerwerk dünn entsprechend Wärmeschutzverordnung
Mauerwerkstroockenlegung	5.000	Kellerbereich, Putz abschlagen vom Naturstein und austrocknen lassen, teilweise Sanierputz
Kellerfußboden auch Kellertreppe überarbeiten	4.000	teilweise
Haustür erneuern	4.000	mit Fünffach-Verriegelung
Fußboden-Erneuerung Treppenhaus	4.000	in allen Räumen ev. Laminat + Fliesen
	2.000	Aufarbeitung Treppenstufen
Kompletteinbau modernes Bad	10.000	inkl. Fußboden-und Wandfliesen
Erneuerung 1 Dusche-WC-WB	5.000	inkl. Fußboden-und Wandfliesen
Malerarbeiten überall innen	10.000	
8 Innentüren	4.000	aufarbeiten bzw. erneuern
alle Fenster Wohnbereich OG+DG	8.000	2-3-fach-Verglasung

Fenster-Rolläden instandsetzen	6.000
2 Kellerfenster + sichere Außentür	3.000
neues Einfahrtstor	5.000 elektr. betrieben wg. Straßeneinfahrt
Aufarbeitung Gartengrundstück	5.000 komplett, Rasen, Bepflanzungen
Elektro erneuern, alle Leitungen	7.000
Unvorhergesehenes	10.000

Summe Modernisierung	134.000
-----------------------------	----------------

Gesamt-Aufstellung

vorhanden :

Restwert-Zeitwert Gebäude **95.000** Haus + Anbau Schleppdach +16 Solarpaneele
sowie 2 massive Nebengebäude mit
1 Gästezimmer mit Heizung + 1 Schuppen

Wert des unbebauten Grundstücks **35.000** gemäß BORIS Bodenrichtwertinformation
63,- Euro / m², bei ca. 568 m² Grundstück
komplett erschlossen

gesamt	130.000
---------------	----------------

Gesamt-Investition :

Anschaffungskosten Kauf **130.000** Kaufpreis - noch etwas verhandelbar

Kaufnebenkosten

18.000 GEW-Steuer 6,5%, Notar+ Grundbuchamt 2%
Makler 5,95 %

Modernisierung

140.000 gerundet

Gesamt-Projekt

288.000 also rund 300.000 Euro

Bereits erfolge Sanierungen-Modernisierungen seit 1990 :

neue Öl-Zentralheizung Buderus mit 2 Öltanks + Plattenheizkörpern in allen Räumen vom Keller bis zum Dachboden	15.000	2014
8 neue Isolierglasfenster	4.000	2014
4 Außen-Rolläden Straßenseite	2.000	2012
Anbau Holz-Schleppdach Südseite mit Dachziegel-Eineckung	10.000	2015
16 Solarpaneele mit Wechselrichter Stromeinspeisung	14.000	2015
Kaminofen Wohnzimmer + Wandfliesen	1.000	2015
Edelstahlschornstein f. Kaminofen	1.000	2015
Bad-WC-WB + Fliesen im EG	4.000	2014
Elektro-Boiler im KG	800	2015

Dusche-WC im KG	2.000	2014
Stellplatz 2 Waschmaschinen mit An- und Abluss + Fliesen im KG	1.000	2014
Installation Du-WC-WB + Fliesen im OG	3.000	
2 neue E-Zählerkästen mit FI-Schaltern	2.000	2005
Summe	59.800	