



Inhaberin und Ansprechpartnerin:

Dipl.-Ing. Claudia Grotegut

Architektin AKNW

IMMOBILIENBERATUNG | BAUHERRENBERATUNG FÜR PRIVATKUNDEN

Ihre Anliegen:

- Hauskauf
- Potentialanalyse
- Optimierung im Bestand
- Strategische Instandhaltung
- Nachträgliche Legalisierung
- Bestandsentwicklung

Unsere Leistungen – unsere Erfahrung

Als in Essen, NRW ansässiges und in der Immobilienberatung überregional tätiges Architektenbüro bieten wir Ihnen beim Kauf einer Immobilie oder für Ihre Bestandsimmobilie frühzeitige und professionelle Beratung im Hinblick auf Bauzustand, Planungs- und Baurecht, Immobilien-Potenzial, Kosten beim Immobilienkauf sowie über den Kaufpreis hinaus anfallende Betriebskosten im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes an.

Mit unserer Erfahrung nehmen wir uns Ihrer Anliegen und Fragestellungen an und bieten Ihnen mit vielfältigen Leistungen fundierte Grundlagen für Ihre Investitionsentscheidung:

Bauzustandsbewertung

- In welchem Zustand sind Gebäudesubstanz und Haustechnik?
- Gibt es Instandhaltungsstau, Mängel oder Schäden?
- Wie hoch ist der Sanierungsbedarf?
- Kostenermittlung für Instandhaltung + Sanierung + Mängelbeseitigung

Analyse des Potentials einer Immobilie zur Beantwortung zum Beispiel folgender Fragestellungen:

- Sind Ihre Ideen, Wünsche, Vorstellungen umsetzbar?
- Lässt die Bausubstanz Umbauten zu?
- Birgt die Bausubstanz aus Sicht der Tragkonstruktion Risiken?
- Sind aus bauplanungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher, aus baukonstruktiver, aus tragkonstruktiver Sicht Ausbaupotenziale zum Beispiel für eine Aufstockung, für eine Umnutzung oder für eine Erweiterung vorhanden?
- Welche Umbaukosten (Bau- und Baunebenkosten) kommen voraussichtlich auf Sie zu?

Optimierung im Bestand

- Besteht ein Ausbaupotenzial der Immobilie für zum Beispiel eine Umnutzung zu zukünftigem Wohnraum im Bereich nicht genutzte Flächen wie Trockenböden und Brachflächen, die keine Mieteinnahmen generieren?
- Lässt sich „Neues Wohnen unter alten Dächern“ realisieren?
- Lässt sich die Wohnfläche eines Objektes wertsteigernd erweitern?
- Lässt sich zum Beispiel ein in die Jahre gekommener und verstaubter Trockenboden zum individuellen imposanten Penthaus hin ausbauen und umnutzen?

Vielleicht bieten sich Chancen auf ungeahnte Ausblicke über die Dächer der Stadt durch große Fensterfronten, wo früher kleine Dachluken nur einen kleinen Luftzug ermöglichten ...

Prüfung der Genehmigungslage

- Stimmen ursprüngliche Baugenehmigung und vorhandener Baubestand überein?
- Ist die Immobilie in der im Exposé angebotenen oder in der vorhandenen Form mit Ausbauten, Anbauten, Wintergärten, Garagen etc. baurechtlich genehmigt?
- Ist die Immobilie in der angebotenen Nutzung und mit den angebotenen Nutzungseinheiten baurechtlich genehmigt?

Nachträgliche Legalisierungen im Bestand

- Wie lassen sich etwaige Nutzungsuntersagungen verhindern?
- Wie lässt sich eine Rückbauverfügung abwenden?
- Können nicht legitimierte, aber in der Vergangenheit zum Beispiel vom Voreigentümer durchgeführte und genehmigungspflichtige Baumaßnahmen nachträglich genehmigt werden?
- Ist der Bestandsschutz durch ggf. zu Zeiten der Voreigentümer durchgeführte Maßnahmen gefährdet worden?
- Welche Anforderungen werden bei einer nachträglichen Genehmigung an die Immobilie gestellt?
- Welche Maßnahmen sind für eine nachträglich zu erwirkende Baugenehmigung notwendig?
- Sind bauliche Veränderungen zur Erzielung einer nachträglichen Baugenehmigung notwendig?
- Wie kann eine Verfügung gemäß § 27 DSchG NRW (§ 27 Denkmalschutzgesetz NRW: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands) abgewendet werden?
- Wie ist die Erteilung einer Erlaubnis nach § 26 DSchG NRW bei der zuständigen Denkmalbehörde zu erlangen?

Wir unterstützen Sie kompetent in Bauantragsverfahren, insbesondere zur Erlangung von nachträglichen Legitimierungen baugenehmigungspflichtiger, aber nicht zur Genehmigung gebrachter Baumaßnahmen und zur nachträglichen Erlangung von noch nicht zur Genehmigung gebrachten Nutzungsänderungen. – In der Vergangenheit waren wir für unsere Kunden zur Wahrung des Bestandsschutzes, zur Abwendung von Nutzungsuntersagungen und zur Vermeidung von Rückbau sowie für eine Wertsteigerung durch Nachlegitimierungen erfolgreich tätig.

Technisch, wirtschaftliche und strategische Instandhaltungsberatung – Von der Diagnose zur Prognose

- In welchem Zustand befindet sich die Bausubstanz der Immobilie?
- Welche Dringlichkeitsstufen sind festzustellen: was sind kurzfristig, mittel- und langfristig durchzuführende Maßnahmen?
- Welche Investitionskosten fallen bei zeitnaher Instandsetzung an?
- Welche Kostenerhöhung ist bei späterer Durchführung von Maßnahmen zu prognostizieren?
- Welche Instandhaltungsrücklagen sollten gebildet werden?

Eigentümerberatung zur zielgerichteten Instandhaltung, Verbesserung, zum Umbau oder Verkauf

- Zustandsbewertung: Reparaturstau, Instandhaltungstau, Instandhaltungsbedarf
- Frühwarnsystem zu Investitionsspitzen und Erneuerungszyklen
- Zukunftsperspektive und Prognose des zukünftigen Investitionsbedarfs
- Instandhaltungs- und Sanierungskonzepte

Bestandsentwicklung zur Wertsteigerung und Standortentwicklung

- Entwicklung individueller und nachhaltiger Neue Wohnkonzepte in historischen Immobilien

Wenn Sie an einer Immobilienberatung interessiert sind, bieten wir Ihnen gern einen ersten unverbindlichen und für Sie kostenfreien Telefontermin an. Kontaktieren Sie uns für eine Terminvereinbarung telefonisch oder senden Ihre Anfrage per Email an folgende Email-Adresse: info@claudia-grotegut.de.

Ansprechpartnerin Dipl.-Ing. Claudia Grotegut
Architektin AKNW

CLAUDIA GROTEGUT ARCHITEKTUR + KONZEPT

Rittergasse 18 – 20

45239 Essen

Fon.: 0201 | 490 20 10

Fax : 0201 | 490 20 11

www.claudia-grotegut.de

info@claudia-grotegut.de