

# mein Eigenheim

2,20 Euro

BAUEN WOHNEN LEBEN

1/2025

Küchen  
**Klein, aber  
oho!**

Seite 22

Suchen, bewerten,  
entscheiden

**Ratgeber  
Immobilienkauf**

Seite 58

**„Unser Haus  
wurde in 22 Tagen  
komplett saniert.“**

Sanierungssprint – eine Reportage

Seite 10



wohnen heißt

**wüstenrot**

Anzeige



## Altes Gehöft wird Familiendomizil

Das Gehöft im sächsischen Striegistal ist mehr als 400 Jahre alt und muss einst ausgesprochen prächtig ausgesehen haben. Doch im Jahr 2018 war davon kaum noch etwas zu erkennen: Von den insgesamt 400 m<sup>2</sup> Gebäudefläche wurden noch 25 m<sup>2</sup> von einer alten Dame bewohnt, alle anderen Räume verfielen zusehends, durch ein vier Meter großes Loch im Dach fiel der Regen.

Trotz dieser Widrigkeiten kauften Jens und Kathrin Ensfelder das zweigeschossige Gebäude und verwandelten es in ein gemütliches Domizil für ihre sechsköpfige Familie – samt Pferden und Hunden. Dabei wussten der gelernte Elektroinstallateur und seine Frau, worauf sie sich einließen: „Ich habe unser Sanierungsprojekt von Anfang an als handwerkliche Herausforderung gesehen, denn ohne viel Eigenleistung hätten wir das Ganze finanziell nicht geschafft“, gibt der Bauherr zu. Um diese Mammutaufgabe zu stemmen, nahm der Elektroinstallateur sogar ein halbes Jahr „Urlaub auf der Baustelle“: Neben dem alten Fachwerk legte er Bruchsteinmauerwerk frei und fand unter Spanplatten versteckt auch ein historisches Kreuzgewölbe auf Sandsteinsäulen (im Bild rechts). „Mit so einer wunderbaren Konstruktion hatten wir gar nicht gerechnet“, freut sich der geschichtsbegeisterte Handwerker. Heute ist der 100 m<sup>2</sup> große und 3,25 Meter hohe Raum der Mittelpunkt des Hauses – mit offener Küche und großzügigem Ess- und Wohnbereich. Das Mauerwerk blieb als Schmuckelement an vielen Wänden sichtbar, die Außenwände wurden von innen ökologisch mit Holzfasern gedämmt und mit einem naturbelassenen Lehmfeinputz verputzt. **Planung:** Jens und Kathrin Ensfelder

„Uns blieb nichts anderes übrig, als das Gebäude komplett zu entkernen.“

Jens und Kathrin Ensfelder, Bauherrenpaar



FOTOS: UTDÄMMSYSTEME



Vorher



Nachher

Doch Vorsicht: Für Langzeit- und Liebhaverprojekte wie das der Familie Ensfelder (siehe oben) sind nicht alle Bauherrenfamilien geschaffen!

### Gestaltungsmöglichkeiten

Bestandsimmobilien befinden sich oft in gewachsenen Wohngebieten mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten – ein Vorteil, der den Alltag erleichtert. Viele ältere Gebäude haben zudem einen besonderen Charme und bieten spannende Gestaltungsmöglichkeiten. Durch den Ausbau von Dachgeschossen oder neue Anbauten lässt sich zusätzliche Wohnfläche gewinnen und an die individuellen Bedürfnisse wie Barrierefreiheit anpassen. Flachdächer bieten großes Potenzial für Aufstockungen, für die keine neue Bo-

denfläche versiegelt werden muss. Allein dadurch könnten laut Studien in Deutschland bis zu zwei Millionen neue Wohnungen geschaffen werden.

### Herausforderungen und Risiken

Eine professionelle Planung ist bei Sanierungen entscheidend, um im Verlauf der Maßnahmen böse Überraschungen und damit Zusatzkosten zu vermeiden. Eine gründliche Bestandsanalyse identifiziert rechtzeitig Schwachstellen wie Schimmel, Feuchtigkeit, Schadstoffbelastungen oder statische Mängel. Vor allem bei Altbauten, von denen keine Baupläne mehr existieren, ist diese Analyse wichtig. Werden Eingriffe wie Wanddurchbrüche oder Dachausbauten geplant, muss ein Statiker die Tauglichkeit des Tragwerks prüfen. Bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude sind oft-

mals besondere Auflagen zu erfüllen, die dazu dienen, historische Architektur, traditionelle Bauweisen und kulturelle Werte zu erhalten. Das kann die Sanierung zwar verteuern, bietet aber auch steuerliche Vorteile sowie den Zugang zu speziellen Förderprogrammen. Außerdem verleihen historische Elemente wie Stuckdecken, Fachwerk oder Bruchsteinmauerwerk Gebäuden einen einzigartigen Stil, den Neubauten so nicht bieten können.

Für welche Strategie sich Bauherren auch entscheiden: Jede Altbauersanierung schafft zeitgemäßen Wohnraum und erhält dabei wertvolle, gewachsene Strukturen. Sie vereint Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität und ist damit eine zukunftsorientierte Alternative zum Neubau – mit zahlreichen Möglichkeiten, die ganz persönlichen Wohnräume zu verwirklichen. ■

## Mehr Info

### Buchtipps

„Altbauersanierung – Ratgeber für die Praxis“ liefert Bauherren Hilfe bei der Schadendiagnose, der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens sowie zu Kalkulation und Durchführung. Rudolf Müller, ISBN 978-3-481-03940-0, 65 Euro.



### Webtipp

Serialles Sanieren – so funktioniert die innovative Methode: [www.mein-eigenheim.de/serialles-sanieren](http://www.mein-eigenheim.de/serialles-sanieren)

### Bezugsquellen

Kontaktdaten aller im Beitrag genannten Herstellerfirmen finden Sie auf Seite 42.

# Schmelzfeuer

## Neues Licht aus alten Kerzen



**denk**

09563-513320  
[www.denk-keramik.de](http://www.denk-keramik.de)

**TREPPENMEISTER**  
steht für **Holztreppen & Treppenrenovierung**

Abt. 7539 Tel.: 0800 7447443  
[www.treppenmeister.com](http://www.treppenmeister.com)

**TREPPENMEISTER**  
Das Original



**STIFTEN SIE BILDUNGSCHANCEN.**  
Für Lebensträume

**SOS-KINDERDORF**  
STIFTUNG

[www.sos-kinderdorf-stiftung.de](http://www.sos-kinderdorf-stiftung.de)