



# Vom Waschkeller zur Eigentumswohnung



Das Potenzial des Souterrains

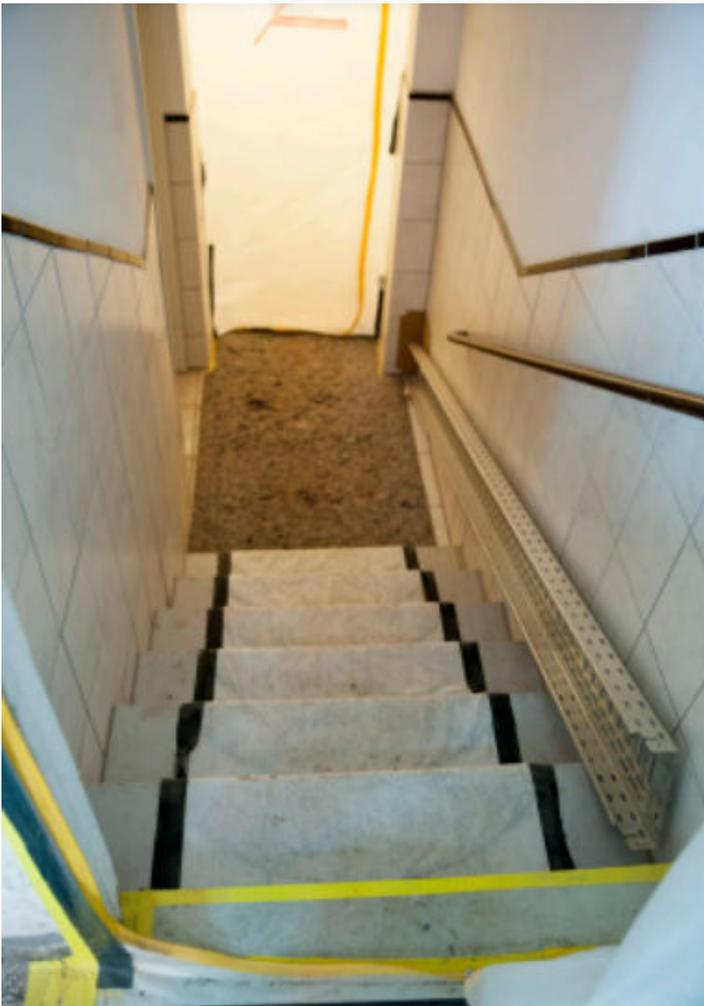
# Wie alles anfing

Ein alter Waschkeller in  
**Köln Lindenthal**  
Feucht, schimmelig und  
kaum genutzt



**Kurz:**  
Verschwendetes  
Immobilienpotenzial  
in absoluter Kölner  
Bestlage

## 2. Eindrücke



# Souterrainwohnung mit Adolphs Bautenschutz

Der Besitzer der Immobilie, Herr Schmitz, fragte bei uns eine Sanierung von Feuchtigkeitsschäden an.



Bei Begutachtung der Kellerräume war klar – hier geht mehr. Jürgen Adolphs empfahl Herr Schmitz nicht nur zu sanieren, sondern eine Souterrainwohnung aus dem alten Waschkeller zu machen. Herr Schmitz war neugierig.

Also wurde ein Konzept für den Bau der Souterrainwohnung erarbeitet und 2 Wochen später besprochen.

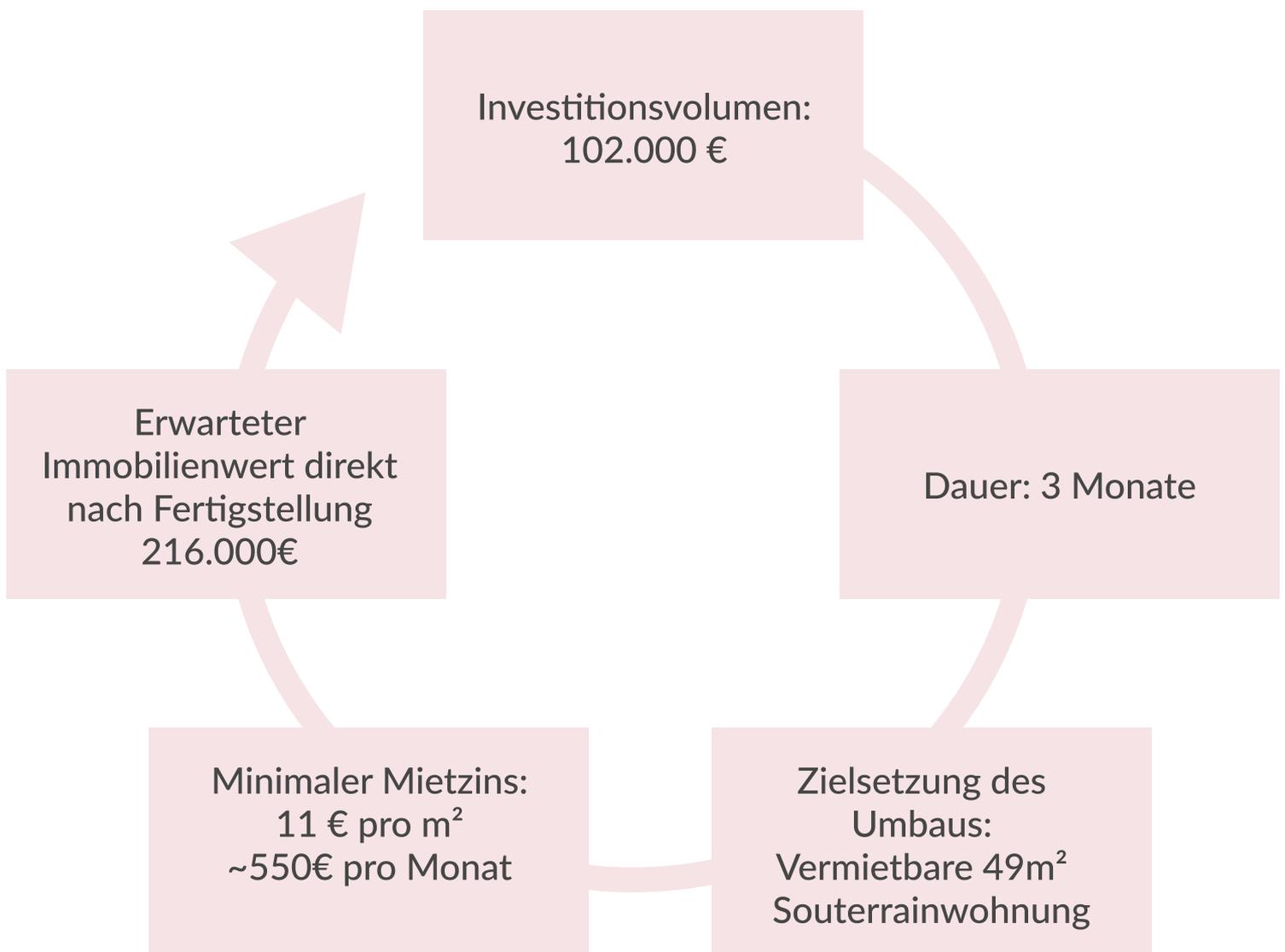


Die Antwort von Herrn Schmitz: „**Wir machen das!**“

# Schnelle & zuverlässige Amortisation

## Musterrechnung

Am konkreten Fallbeispiel der gezeigten Souterrainwohnung in Köln Lindenthal



# Ihre Vorteile durch Adolphs Bautenschutz

Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten



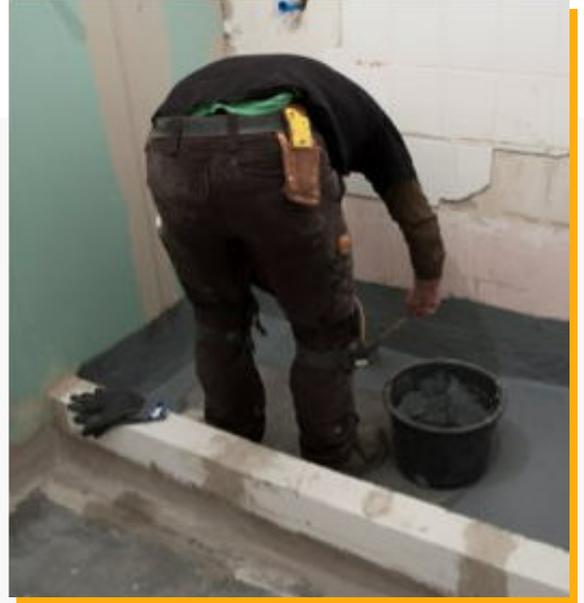
Vermeidung von Strafzinsen

Empfehlung und Koordination qualifizierter Fachunternehmer wie Sanitär, Elektriker, etc.



# 1. Bodenabdichtung- und Dämmung

- Durch die Lage im Souterrain, ist die Wohnung anfälliger gegen einfallendes Wasser und Feuchtigkeit.
- Eine umfangreiche Abdichtung & Dämmung der Böden wurde durchgeführt.
- **Feuchtigkeit hat keine Chance und der Boden bleibt schön Fußwarm.**

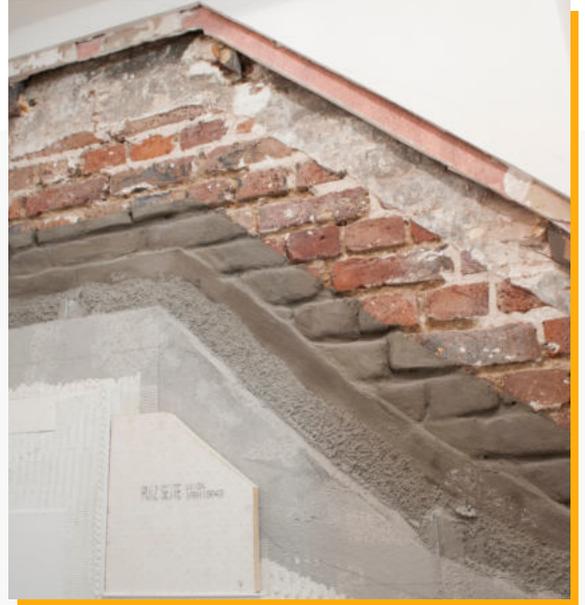


## 2. Innenabdichtung- und Dämmung

- Die Wände wurden mit einem mehrstufigen Sanierungskonzept gegen Feuchtigkeit geschützt. (Bild oben rechts)

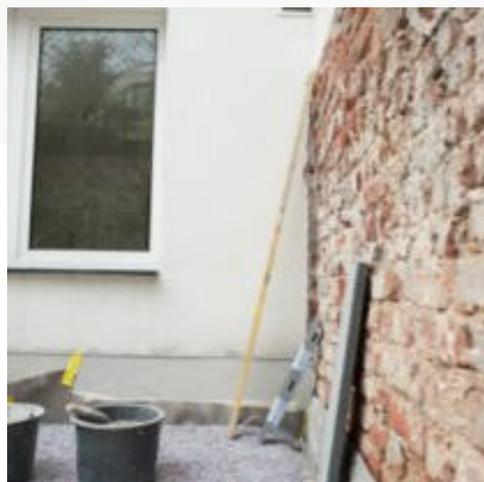
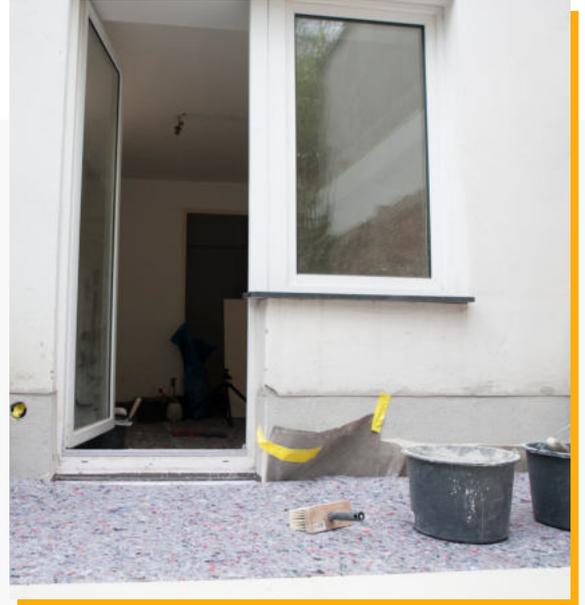
- Die Wände wurden auf den Urzustand zurückgebaut und dann mit Sperrputz, PMBC-Beschichtung, Kiesol C und weiteren Materialien abgedichtet.

- Abschließend erfolgte die kapillaraktive Innendämmung.



# 3. Terrassenbau und Sockelabdichtung

- Der Waschkeller hat eine Außenfläche zur Wäschetrocknung.
- Diese war jedoch nicht als Terrasse nutzbar und lies Feuchtigkeit in den Souterrain.
- Wir haben eine drainfähige Fläche gebaut und die Außenfläche zur Sonnenterrasse umfunktioniert.
- Gleichzeitig wurde der Haussockel entlang der seitlichen Wasser-Ablauflächen abgedichtet.



## 4. „Detailarbeiten“ und Rohrverlegung

- Ganzheitliche Arbeit: Anschlüsse für Steckdosen, Kabel und auch Heizungen wurden von uns gründlich vorbereitet.
- Alle Rohre und Anschlüsse für Küche und Badezimmer wurden neu verlegt.
- Außerdem wurde eine automatische Lüftungsanlage verbaut. Diese sorgt für Luftaustausch und verhindert Schimmel und erhöhte Luftfeuchtigkeit (Sommerkondensat)





# Die fertige Souterrainwohnung

## 6. Ergebnis



# Vom Keller zur Eigentumswohnung

Für Herr Schmitz war die Investition ein voller Erfolg:  
(und Strafzinsen musste er auch nicht zahlen..)

Für seine Investition von 102.000€ erhielt er eine Eigentumswohnung im Wert von 216.000€. (2019)

Durch Mieteinnahmen (Stand 2019) von ~550€ im Monat, erhält er jährlich ~6500€ Mieteinnahmen.

Die Wohnungspreise sind zwischen 2011 und 2019 um ca. 95% gestiegen. Sollte sich das wiederholen – rechnen Sie selbst.. Und die Wohnungsnot in Kölle lässt leider nicht nach.

**Rendite?** Keine Frage der Rechnerei – sondern des **Handelns!**

# Angst vor Strafzinsen und Lust auf sichere Rendite?

Lassen Sie uns kalle – gemeinsam reden wir über die Realisierungsmöglichkeit Ihrer zukünftigen Souterrainwohnung.

Gerne können Sie auch die vorgestellte Souterrainwohnung in Köln Lindenthal besichtigen.



Jürgen Adolphi, Inhaber Adolphi Bautenschutz GmbH

Immobilieninvestor, TÜV-Sachverständiger  
für Bauwerksschutz & Schimmelpilzerkennung



Olpener Straße 29a,  
51766 Engelskirchen



0221/686787



[info@adolphi-bautenschutz.de](mailto:info@adolphi-bautenschutz.de)