

# Checkliste – Besichtigungstermin

Die Besichtigung einer Immobilie ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg in Ihr Eigenheim. Eine gründliche Vorbereitung hilft Ihnen dabei, alle wichtigen Aspekte zu beachten und keine Details zu übersehen. Ob Haus- oder » [Wohnungsbesichtigung](#) «, mit dieser Checkliste gehen Sie systematisch vor. Gut vorbereitet, treffen Sie eine informierte Entscheidung und finden das ideale Zuhause für sich und Ihre Familie.

## 1. Vor der Besichtigung

Traumobjekt gefunden? Dann schauen Sie sich um und prüfen Sie Lage und Umgebung genauer. Passt alles zu Ihren Bedürfnissen – nicht nur heute, auch später noch? Weitere wichtige Informationen finden Sie im Exposé sowie in zahlreichen Dokumenten. Welche das sind, lesen Sie unter dem Punkt „Wichtige Unterlagen“.

### Lage und Umgebung:

Ihren Entschluss zum Kauf einer Immobilie treffen Sie wahrscheinlich nur einmal im Leben. Umso wichtiger ist es, dass Sie vor dieser großen Investition eine gute Entscheidungsgrundlage haben. Schauen Sie sich diese Punkte genauer an:

Suchen Sie Ruhe auf dem Land oder bevorzugen Sie die pulsierende Großstadt? Gefällt Ihnen die **Umgebung und der Standort** der Immobilie? Erkundigen Sie sich nach den » [Immobilienpreisen](#) « und dem Wiederverkaufswert in Ihrer bevorzugten Wohngegend.

Notizen:

Passt die **Infrastruktur**? Benötigen Sie öffentliche Verkehrsmittel? Liegen Kindergarten und Schulen in der Nähe? Sind Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten oder ein Krankenhaus gut zu erreichen? Gibt es eine stabile Internetverbindung?

Notizen:

Der **Umgebungsärm** rund um Ihr geplantes Eigenheim hängt von vielen Faktoren ab: Steht die Immobilie in einem » [Neubaubereich](#) «? Ist ein Gewerbegebiet in der Nähe geplant? Sportanlagen erhöhen den Lärmpegel oft zusätzlich. **Tipp:** Begutachten Sie alles an einem Werktag und am Wochenende.

Wer wohnt in der **Nachbarschaft**? Junge Familien mit Kindern oder Rentner? Versuchen Sie, ins Gespräch zu kommen. Möglicherweise erfahren Sie, warum ein älteres Objekt verkauft werden soll.

! Hier finden Sie vertiefende Infos zur » [Haussuche mit Makler](#) «.

# Checkliste – Besichtigungstermin

## Wichtige Unterlagen:

Je mehr Informationen Sie haben, umso besser. Neben dem Exposé des Maklers liefern Ihnen diese Unterlagen zusätzliche Fakten. Machen Sie sich kundig.

→ **Grundbuchauszug** nicht älter als 3 Monate

→ **Baulastenverzeichnis**

→ **Flurstückkarte mit Flurstücknummer**

→ **» Flächennutzungsplan «**

→ **» Bebauungsplan «**

→ **» Energieausweis «**

→ **» Grundsteuer «**

→ **» Erbpacht «**

→ **Laufende Kosten** (z. B. für Strom/Wasser/Gas, Müllgebühren)

→ Notizen:

 Hier finden Sie vertiefende Infos zum [» Grundstückskauf «](#) und [» Grundstückspreisen «](#)

# Checkliste – Besichtigungstermin

## 2. Erster und folgende Besichtigungstermine

Bei einem Termin vor Ort bekommen Sie einen ersten Eindruck. Nutzen Sie die Gelegenheit, um Fotos zu machen, Mängel zu erkennen, Fragen zu stellen oder Räume auszumessen. Bringen Sie Ihre Familie mit, um zu sehen, ob das neue Zuhause zu allen passen könnte. Ein » [Gutachter](#) « gibt Ihnen zusätzliche Sicherheit. **Tipp:** Schauen Sie sich das begehrte Objekt an unterschiedlichen Tagen/Tageszeiten an.

### Was Sie mitnehmen sollten:

#### Hilfreiche Materialien.

Z. B. Schreibutensilien, Zollstock, Maß-App, Kamera oder Smartphone, um alles zu dokumentieren und sich Notizen zu machen.

#### Mappe mit Unterlagen.

Darin enthalten sind die Schufa-Auskunft oder Gehaltsnachweise. Mit einer » [Finanzierungsbestätigung](#) « zeigen Sie, dass sie finanziell in der Lage sind, die Immobilie zu erwerben.

**Weitere Checklisten.** Ausgedruckt oder elektronisch, z. B. die » [Checkliste zum Hauskauf](#) «, die Sie vorbereitet zur Hand haben sollten.

### Garten und Grundstück:

Planen Sie einen Hauskauf, beurteilen Sie beim Betreten des Grundstücks folgende Punkte:

#### Gartengestaltung.

**Größe und Aufteilung.** Entspricht alles Ihren Bedürfnissen, gibt es z. B. Platz zum Spielen und für Hobbys? Müssen Sie den » [Garten neu anlegen](#) «

**Unterstellmöglichkeiten.** Schuppen und Gartenhäuser bieten zusätzlich Stauraum. Was wurde bereits gebaut?

**Terrasse, Balkon, Auffahrten.** Wie ist deren Zustand?

» [Garage oder Carport](#) « Sind diese vorhanden und in welchem Zustand? Besteht die Möglichkeit, bei Bedarf weitere zu erstellen?

**Strom- und Wasseranschlüsse.** Sind diese vorhanden und funktionsfähig?

» [Sichtschutz](#) « Ist dieser zum Nachbargrundstück vorhanden oder müssen Sie nachrüsten?

Notizen:

# Checkliste – Besichtigungstermin

## Das Haus von außen

Nachfragen beim Makler oder dem Verkäufer ergänzen bereits vorhandenes Wissen durch das Exposé. Ob das Haus auf den ersten Blick einen gepflegten Eindruck macht, sehen Sie bei der Besichtigung. Was Sie für Ihre Kaufentscheidung unbedingt wissen sollten, sind diese Fakten:

→ **Baujahr.** Bestimmte Jahrzehnte können typische Probleme mit sich bringen. Planen Sie ein älteres Haus zu erwerben, achten Sie auf offensichtliche Mängel wie Schäden an der Außenfassade, Putz oder verzogene Fenster.

→ Notizen:

→ **An- und Umbauten.** Wurde das Haus nachträglich verändert, fragen Sie nach Bauplänen. Über besondere Auflagen, wie » [Denkmalschutz](#)«, sollten Sie sich unbedingt informieren.

→ **Hausart.** Besichtigen Sie ein » [Fertighaus](#)«, ein individuell entworfenes Architektenhaus oder ein modernes » [Holzhaus](#)«. Jeder Haustyp hat Vor- und Nachteile. Machen Sie sich bereits im Vorfeld darüber kundig und stellen Sie gezielt Fragen.

→ Notizen:

→ **Baumaterialien.** Welche kamen zum Einsatz? Ist von einer Schadstoffbelastung auszugehen und ggf. mit hohen Renovierungskosten zu rechnen?

→ **Fassade, Fenster, Türen, Dach.** Gibt es offensichtliche Schäden? Wurde das » [Haus modernisiert](#)«, die Dämmung der Fassade erneuert, » [neue Fenster](#)« eingesetzt und Türen getauscht? Wann wurde das » [Dach erneuert](#)«? Baupläne, Rechnungen der Handwerksleistungen und ein aktueller Energieausweis helfen Ihnen weiter.

→ Notizen:

ⓘ Ob Neubau oder Bestandsimmobilie, der » [Staat fördert energetische Sanierung](#)« von Immobilien umfangreich.

# Checkliste – Besichtigungstermin

## Das Haus von innen

Betreten Sie das Innere einer Immobilie, lassen Sie sich nicht nur von einem guten Bauchgefühl leiten. Prüfen Sie das Objekt auf Herz und Nieren.

→ **Wohnräume, Maße, Wände.** Gefällt Ihnen die Aufteilung der Wohnräume. Lassen sich problemlos » [Kinderzimmer](#) « schaffen oder gelingt » [barrierefreies Wohnen](#) «? Kann ein » [Wanddurchbruch](#) « einen Raum vergrößern und wo stehen tragende Wände? Prüfen Sie, ob Ihr vorhandenes Mobiliar in die Räume passt.

→ Notizen:

→ **» Fenster und Türen «** In welchem Zustand befinden sich diese? Beschlagen die Scheiben von innen? Ist schon mal Wasser eingedrungen? Klemmen die Griffe? Sollten Sie deutlich Lärm von außen hören, müssen Sie wahrscheinlich über neue Fenster nachdenken.

→ Notizen:

→ **Dach und Dachboden.** Ist alles trocken? Gab es bereits Wassereinträge? Wann wurde das Dach eingedeckt? Muss womöglich das gesamte Dach neu gemacht werden?

→ Notizen:

→ **Keller.** Wie ist der Zustand der Kellerräume. Sind Spuren von Wasserschäden erkennbar? Riecht es muffig oder feucht? Eine » [Kellersanierung](#) « verursacht deutliche Mehrkosten, bevor Sie einen » [Kellerraum ausbauen](#) « und z. B. zum Homeoffice umgestalten können.

→ Notizen:

→ **Wand- und Bodenbeläge.** Müssen sie überarbeitet oder ausgetauscht werden? Oft können solche Arbeiten in Eigenleistung gemacht und Geld gespart werden. Haben Sie diese Zeit?

→ Notizen:

# Checkliste – Besichtigungstermin

<p>→ <b>» Hausinstallationen «</b> Je älter eine Immobilie ist, umso eher müssen Elektro- und Wasserleitungen erneuert werden. Bauen Sie an oder verändern Sie die Raumaufteilung, sollten Sie darauf achten, dass die bestehende Hausinstallation in Ordnung ist. Prüfen Sie, ob genügend Steckdosen vorhanden sind und ob der Verteilerkasten neu ist. Welche Sicherungen gibt es? Muss nachgerüstet werden?</p>	<input type="checkbox"/>
<p>→ Notizen:</p>	
<p>→ <b>Heizung/Heizsystem.</b> Welche Anlage ist in Betrieb und funktioniert diese einwandfrei? Wann wurde diese installiert? Muss die <b>» Ölheizung «</b> getauscht werden? Welches Heizsystem ist baulich möglich und richtig? Ist Photovoltaik oder eine <b>» Solarthermie «</b> installiert oder können diese nachgerüstet werden? Ist ein <b>» Sanierungsfahrplan «</b> vorhanden, in den Sie einen Blick werfen können?</p>	<input type="checkbox"/>
<p>→ Notizen:</p>	
<p>→ <b>Technische Ausstattung.</b> Wurde eine <b>» Ladestation fürs E-Auto «</b> installiert oder <b>» Smart-Home-Systeme «</b>? In was was müssten Sie noch investieren?</p>	<input type="checkbox"/>
<p>→ Notizen:</p>	

ⓘ Verschaffen Sie sich einen Überblick über [» Heizungsarten «](#) und erfahren Sie, wie Sie Schwäbisch Hall bei Ihrer [» Haussanierung «](#) unterstützen kann.

# Checkliste – Besichtigungstermin

## Besonderheiten einer Wohnungsbesichtigung

Die Besichtigung einer zukünftigen » [Eigentumswohnung](#) « unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der eines ganzen Hauses. Auf einige Fakten sollten Sie dennoch achten.

→ **Eigentümergeinschaft.** Fast immer sind Sie Teil der sogenannten Eigentümergeinschaft, Ihre Rechte und Pflichten sind klar geregelt. Die Teilungserklärung zeigt Ihnen, welche Teile der Immobilie dem einzelnen Eigentümer und welche dem Gemeinschaftseigentum zugeteilt sind. Erfragen Sie auch die Höhe der » [Instandhaltungsrücklage](#) « . Lassen Sie sich ergänzend zu den oben genannten Unterlagen Protokolle der Eigentümerversammlungen zeigen.

→ Notizen:

Sie haben noch Fragen? Dann fordern Sie unser » [kostenloses Infomaterial](#) « an oder lassen Sie sich von einem unserer Heimatexperten beraten unter » [www.schwaebisch-hall.de/beraten](http://www.schwaebisch-hall.de/beraten) « .

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Crailsheimer Straße 52  
74523 Schwäbisch Hall  
Telefon +49 791 46-4646  
(Mo. bis Fr. von 8 bis 20 Uhr)

