



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

05

Besichtigung wie ein Profi

KAPITEL 5

Schöne Räume erzeugen Gefühle. Eine gute Besichtigung prüft zusätzlich Substanz, Technik, Unterlagen und Alltag.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Große Besichtigungsscheckliste

So nutzt du diese Unterlage

Nutze die Liste bei jeder Besichtigung in derselben Reihenfolge. Fotografiere nur mit Zustimmung und dokumentiere Auffälligkeiten direkt.

Vorbereitung

- ☐ Exposé, Grundriss, Energieausweis und vorhandene Objektunterlagen wurden gelesen.
- ☐ Meine Muss Kriterien und Ausschlussgründe liegen griffbereit vor.
- ☐ Besichtigung findet möglichst bei Tageslicht statt.
- ☐ Notizen, Maßband, Taschenlampe und Mobiltelefon sind vorbereitet.
- ☐ Bei erkennbarem Risiko plane ich eine zweite Besichtigung mit Sachverständigen.

Grundstück und Außenbereich

- ☐ Zufahrt, Stellplätze, Wege und Grundstücksgrenzen wirken nachvollziehbar.
- ☐ Gelände, Hanglage, Drainage und sichtbare Entwässerung wurden geprüft.
- ☐ Fassade, Sockel, Risse und mögliche Feuchtigkeitsspuren wurden angesehen.
- ☐ Dach, Rinnen, Fallrohre, Schornstein und Anbauten wurden von außen geprüft.
- ☐ Garten, Bäume, Stützmauern, Nebengebäude und Einfriedungen wurden erfasst.
- ☐ Lärm, Gerüche, Verkehr, Nachbarschaft und Sonnenverlauf wurden wahrgenommen.

Räume und Gebäudehülle

- ☐ Fenster, Rollläden, Türen und Dichtungen wurden stichprobenartig getestet.
- ☐ Wände, Decken und Böden wurden auf Risse, Flecken und Verformungen geprüft.
- ☐ Keller und Dachraum wurden angesehen und auf Geruch sowie Feuchtigkeit geprüft.
- ☐ Raumgrößen, Zuschnitt, Licht, Akustik und Möblierbarkeit passen zum Bedarf.
- ☐ Hinweise auf Schimmel, Schädlingsbefall oder wiederkehrende Feuchte wurden hinterfragt.

Technik und Energie

- ☐ Alter, Art, Wartung und sichtbarer Zustand der Heizung sind bekannt.
- ☐ Warmwasserbereitung, Heizkörper oder Flächenheizung wurden erfasst.
- ☐ Sicherungskasten, sichtbare Leitungen, Steckdosen und mögliche Erneuerungen wurden angesprochen.
- ☐ Wasserleitungen, Absperrungen, Druck und sichtbare Undichtigkeiten wurden geprüft.
- ☐ Dämmung, Fensterqualität und Energiekennwerte wurden eingeordnet.
- ☐ Bekannte Sanierungen und noch offene Maßnahmen sind dokumentiert.

Fragen an die Verkäuferseite

- ☐ Warum wird verkauft und seit wann wird die Immobilie angeboten.
- ☐ Welche Mängel, Schäden oder Versicherungsfälle sind bekannt.
- ☐ Welche Arbeiten wurden wann und durch wen ausgeführt.
- ☐ Welche laufenden Kosten und Verbrauchswerte sind belegt.
- ☐ Welche Einbauten, Möbel oder Geräte sollen übernommen werden.
- ☐ Gibt es Rechte, Pflichten, Baulasten, Altlasten oder Nachbarschaftsthemen.

Meine Bewertung direkt danach

Bereich	Sehr gut	Prüfen	Kritisch
Lage			
Grundstück			
Grundriss			
Bausubstanz			
Technik			
Energie			
Gesamteindruck			

Auffälligkeiten, offene Fragen und notwendige zweite Prüfung

.....

.....

.....

.....

.....