



Checkliste für die Immobilienbesichtigung

Allgemeines:

Die wichtigsten Punkte:

Lage

Öffentliche Anbindung/Infrastruktur

Passt der Grundriss für mich?

Räume (Art, Anzahl, Größe)

Straßenseitig oder hofseitig?

Ist die Immobilie barrierefrei?

Ausstattung

Küche

Badezimmer

Kellerabteil

Balkon/Terrasse/Garten

Steht Garage oder Autoabstellplatz zur Verfügung?

Die unmittelbare Umgebung (Lautstärke, Nachbarn)

Ist der Preis in Relation zum Gebotenen?

Ist die Wohnung gefördert oder frei finanziert?

Adresse der Immobilie

Baujahr der Immobilie

Handelt es sich um einen Erstbezug?

Altbau, Neubau oder generalsaniert?

Name, Adresse und Telefonnummer von Immobilienmakler bzw. Verwaltung bzw. Vermieter

Erhaltungszustand der Immobilie:

Fenster:

Wie neu sind die eingebauten Fenster? Neue Fenster sind energieschonend, so können Heizkosten reduziert werden.

Wie sieht die Verglasung aus?

Ist die Isolierverglasung intakt? Bei Feuchtigkeit zwischen den beiden Scheiben ist eine davon undicht und muss ersetzt werden.

Wie sieht die Dichtung aus?



Auch auf Feuchtigkeit untersuchen! Im Winter sammelt sich oft Wasser am unteren Fensterrand, wenn dieses nicht abgewischt wird, kann Schimmel entstehen.

Lassen sich alle Fenster einfach öffnen und schließen?

Haben die Fenster einen Einbruchschutz? Aushebelungsschutz (Wenn ja, sind falls für das System notwendig, alle Schlüssel vorhanden)? Oder eine Folie, die das Einschlagen verhindert (wenn ja auf Luftblasen in der Folie achten)?

Ist ein Sonnenschutz vorhanden?

Haben die Fenster Kratzspuren z.B. von Haustieren der Vorbesitzer?

Türen:

Sind sie vergilbt oder weist die Furnier Mängel auf?

Gehen alle Türen einfach auf und zu?

Falls verschließbar, sind alle Schlüssel vorhanden? Passen diese und sperren sie auch?

Bei der Eingangstür: Handelt es sich um eine Sicherheitstür? Gibt es ein Sicherheitsschloss?

Wände:

Sind die Wände frisch gestrichen?

Sind Risse ersichtlich?

Ist Schimmel ersichtlich? Gerade in den Nassräumen sollte penibelst auf Schimmelanzeichen geachtet werden (Bodenfugen, Dusche/Badewanne, Decke).

Decken:

Sind die Decken frisch gestrichen?

Sind Risse ersichtlich? Ist Schimmel ersichtlich? Gerade in den Nassräumen sollte penibelst auf Schimmelanzeichen geachtet werden (Bodenfugen, Dusche/Badewanne, Decke).

Gibt es ausreichend Stromanschlüsse für mögliche Deckenbeleuchtungen?

Böden:

Welcher Bodenbelag ist vorhanden? Stein? Fliesen? Parkett? Laminat? Teppichboden? PVC? Kork?

Ist der Bodenbelag in der gesamten Immobilie einheitlich?

Wie ist die Qualität des verlegten Bodens? Abnutzung? Kratzer? Fehlende Parkettstücke? Flecken?

Sind die Holzdielen fest und stabil?

Leitungen:

Entsprechen die Leitungen heutigen Standards?

Ist der Wasserdruck ausreichend hoch?

Ist das Bad modern ausgestattet? Fliesen? Waschbecken? Dusch- bzw. Badewanne?

-> Die Kosten für eine Sanierung von sanitären Anlagen und Leitungen sind generell hoch. Ist die Ausstattung veraltet oder nicht gepflegt senkt dies den Verkehrswert der Immobilie erheblich.



Heizung:

Heizung

Können alle Räume separat beheizt werden?

Um welche Heizung handelt es sich? Gas-/Öl-/Stromheizung oder Fernwärme?

Welches Baujahr haben Heizkessel und Boiler?

Wie hoch sind Energieeffizienz und Schadstoffausstoß im Vergleich zu aktuellen Systemen?

Warmwasserheizkörper: Wird ein Zweirohr- oder Einrohrsystem verwendet?

Gibt es eine Fußbodenheizung?

Installation:

Sind die Sicherungen intakt?

Wie viele getrennte Stromkreise gibt es?

Gibt es für Heizanlage, Herd, Warmwassererhitzer, Waschmaschinen und andere Geräte einen getrennten Stromkreis?

Gibt es für das Bad eine FI-Sicherung?

Wie viele Steckdosen gibt es pro Raum?

Gibt es einen Leitungsplan?

Wie viele Telefon-/Internet-/Antennenanschlüsse gibt es?

Keller:

Ist der Keller feucht?

Sind andere Mängel ersichtlich?

Zustand des Hauses:

Innenhof vorhanden?

Wie ist der Erhaltungszustand des Hauses?

Zustand der allgemeinen Teile des Hauses (Außenfassade, Stiegenhaus, Fenster, Eingangstüre, ...)

Gibt es einen Fahrradabstellraum?

Gibt es einen Kinderwagenabstellraum?

Gibt es eine Waschküche?

Gibt es einen Aufzug?

Wie kann das Haus gesperrt werden?



Umgebung:

- Gibt es in der Nähe der Immobilie Schulen?
- Gibt es in der Nähe ärztliche Versorgung?
- Gibt es in der Nähe Geschäfte?
- Gibt es in der Nähe öffentliche Verkehrsmittel?
- Gibt es einen Parkplatz?
- Gibt es Grünanlagen in der näheren Umgebung?
- Gibt es einen Kinderspielplatz in der Nähe?
- Gibt es Cafés und Restaurants?

Nachbarn:

- Wer wohnt noch im Haus? Wer wohnt nebenan?
- Gibt es einen Gewerbebetrieb (Restaurant, ...) im Haus? (Lärm, Geruchsbeeinträchtigungen)
- Gibt es einen Hausbesorger/Concierge?
- Wohnt der Vermieter selbst auch im Haus?

Fragen zum Mietverhältnis:

- Erscheint der Mietzins angemessen?
- Handelt es sich um einen unbefristeten oder befristeten Mietvertrag?
- Wann kann ich in die Wohnung/ins Haus einziehen?
- Wer ist mein Vermieter?
- Sind Haustiere erlaubt?
- Ist Rauchen gestattet?
- Sind Rauchmelder vorhanden?
- Höhe der Betriebskosten?

Fragen zum Kauf:

- Erscheint der Kaufpreis angemessen?
- Wann ist der Kaufpreis fällig?
- Wie hoch sind die Kaufnebenkosten?
- Wie hoch sind die Betriebskosten?
- Wann kann ich in die Wohnung/ins Haus einziehen?
- Wer ist mein Verkäufer?

Sind alle Baubewilligungen vorhanden und ordnungsgemäß?

Ist ein Nutzwertgutachten vorhanden?

Fragen Sie nach dem Energieausweis, einem Grundbuchsauszug und der Abrechnung der Hausverwaltung.

Fragen Sie nach einem Grundbuchsauszug.

Fragen Sie nach einem Kaufvertragsentwurf.

Fragen Sie nach dem Wohnungseigentumsvertrag.

Fragen Sie nach der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wann wird das Wohnungseigentum begründet?

Und zu guter Letzt steht **der wichtigste Punkt, Ihr Gefühl!** Denn selbst der beste Zustand einer Immobilie garantiert hierfür nicht. Wenn Sie bei der Besichtigung durch die Immobilie schreiten, sich wohl fühlen, mehr noch, sich zu Hause fühlen und Ihre Augen zu funkeln beginnen, dann wissen Sie: „Das ist sie, meine Traumimmobilie!“

Von der kleinen Single-Wohnung über das Familienapartment bis zum luxuriösen Penthouse – unsere Makler freuen sich schon, Ihnen freundlich und kompetent bei der Suche Ihrer Traumimmobilie zur Seite zu stehen.

