

## Checkliste für die Hausbesichtigung

Nehmen Sie sich vor der Immobilienbesichtigung Zeit – es lohnt sich. Je mehr Sie schon wissen, desto besser wird der Termin ablaufen. Viele Informationen zu dem Objekt können Sie schon vor der Hausbesichtigung sammeln, indem Sie in den entsprechenden Dokumenten danach suchen.

### Wichtige Unterlagen für die Hausbesichtigung

Folgende Unterlagen sollten Sie vorab sichten und gegebenenfalls auch dabei haben:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Grundrisse / Bauplan
- Wohnflächenberechnung
- Energieausweis
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft
- Anliegerbescheinigung

### Hier sollten Sie bei der Hausbesichtigung genau hinsehen

Achten Sie bei dem Ortstermin auf folgende Punkte:

- Dach (Zeitpunkt der letzten Deckung, Dämmung)
- Keller (Raumklima)
- Fenster (Dichtung)
- Fassade (Dämmung)
- Heizungsanlage (Alter, Zustand, Wartungsbelege)
- Warmwasser-Aufbereitung (Art und Zustand der Anlage)
- Anschlüsse für Waschmaschine, Spülmaschine etc.
- Anzahl und Zustand der Steckdosen

## Wichtige Fragen für die Hausbesichtigung

Die wichtigsten Eckdaten des Hauses, das sie interessiert, sollten Sie schon bei der ersten Besichtigung im Kopf haben: Wohnfläche, Nutzfläche, Baujahr, Verkehrsanbindung und Energieversorgung. Aber auch Kleinigkeiten können wichtig werden. Mit diesem Guide fragen Sie strukturiert nach.

### Fragen rund um das Gebäude

- Wieviel Quadratmeter Wohnfläche hat das Haus?
- Wie viel Quadratmeter Nutzfläche hat das Haus?
- Wann wurde zuletzt saniert?
- Wie erfolgt die Beheizung des Gebäudes? (zentral über Heizungsanlage oder dezentral)
- Wie erfolgt die Warmwassererzeugung? (zentral über Heizungsanlage oder dezentral)
- Wie hoch sind die Betriebskosten?
- Wie schnell ist der Internetzugang?
- Gibt es eine Schallsolierung?
- Was für separate Sicherungen gibt es?
- Darf man das Haus gewerblich nutzen?
- Darf man das Haus untervermieten?
- Ist Tierhaltung erlaubt?
- Ist ein Dach- oder Kellerausbau möglich?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz?
- Gibt es gesetzliche Einschränkungen durch den Bebauungsplan oder eine Gestaltungssatzung? (auch für das Grundstück nachfragen)
- Ist eine Hausverwaltung vorhanden, und falls ja, was kostet sie?

### Fragen rund um das Grundstück

- Ist das Grundstück im Bebauungsplan als Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet verzeichnet?
- Wie ist die Grundwasserspiegelhöhe?
- Wie ist die Bodenbeschaffenheit?
- Welche Parkmöglichkeiten gibt es?

- Gibt es eine Belastung oder Einschränkung durch Dritte wie zum Beispiel Erbpacht?
- Ist das Objekt lastenfrei? (Grundbuchauszug)
- Fallen noch Kosten für die Straßenherstellung an?

#### Fragen zur Nachbarschaft

- Wie ist die Bebauungsdichte in der Nachbarschaft?
- Ist weitere Bebauung in der Nähe zu erwarten?
- Liegt die Immobilie in einer ruhigen Lage?
- Was für eine durchschnittliche Bevölkerungsschicht lebt hier?
- Gibt es Spielplätze in der Nähe?
- Gibt es Naherholungsgebiete?

#### Fragen rund um die Umgebung

- Wie steht es um Industrie und Dienstleistungen in dem Gebiet?
- Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Sind neue Verkehrsanbindungen geplant?
- Können im Gebiet zum Beispiel durch Chemiebetriebe Umweltbelastungen auftreten?  
(z. B. durch Chemiebetriebe oder Industrieansiedlungen)
- Wie nah liegen Schulen und Kindertagesstätten?
- Wie nah liegt das nächste Krankenhaus?