



1) Vor der Besichtigung

- Budget inkl. Nebenkosten + Modernisierungspuffer klären.
Exposé prüfen: Wohn-/Nutzfläche, Baujahr,
- Energieausweis, Ausstattung.
Fragenliste: Grund des Verkaufs, Bezugsfrei ab wann,
- Modernisierungen.
- Unterlagen vorab: Grundriss, Energieausweis, Baubeschreibung (falls vorhanden).

2) Lage & Umgebung

- Lärmprüfen (Fenster auf/zu, Straße, Bahn, Gastronomie).
- Parken/Zufahrt: Stellplatz, Anwohnerparken, Wendemöglichkeiten.
- Infrastruktur: ÖPNV, Einkauf, Schulen/Kitas, Ärzte, Freizeit.
- Ausrichtung/Sonne, Verschattung, Privatsphäre und Blickachsen.
- Zweitbesuch: abends oder am Wochenende.

3) Gebäude außen

- Fassade: Risse, Feuchte, Abplatzungen, Algenbewuchs.
- Dach & Dachrinnen: Zustand, Undichtigkeiten, Durchhang.
- Fenster/Rollläden: Dichtungen, Beschläge, Kondenswasser.
- Entwässerung: Gefälle, Abläufe, Kellerschächte.

4) Innenräume

- Geruch: muffig/süßlich? (Hinweis auf Feuchte/Schimmel).
- Wände/Decken: Flecken, Risse, frische Ausbesserungen.
- Böden: Unebenheiten, starkes Knarzen, Feuchte an Rändern.
- Türen: schließen sauber, verzogen oder schleifend?
- Keller: Feuchte/Salzausblühungen, Lüftung möglich?

5)

Bad/Küche/Feuchte

- Fugen/Silikon: rissig, schwarz, lose oder schimmelig?
- Dusche/Wanne: Abdichtung, Duschbereich, Ablauf.
- Wasserdruck testen; Warmwasser kommt zügig? Lüftung?
- Fenster/Lüfter vorhanden und funktionsfähig?

6) Technik

- Heizung: Art, Baujahr, Wartung; Austauschrisiko einschätzen.
- Elektrik: Sicherungskasten, FI, Steckdosenanzahl.
- Leitungen: sichtbare Rohre, Wasserflecken unter Spülen/Waschbecken.
- Internet/Empfang: DSL/Kabel/Glasfaser; Mobilfunk im Haus.

7) Grundriss & Alltag

- Raumgrößen: passt Mobiliar? Stauraum/Abstellflächen?
- Licht: Tageslicht, Verschattung durch Nachbarn/Bäume.
- Schlafräume: ruhig gelegen (Straße/Innenhof vergleichen).
- Barrieren: Treppen, schmale Türen, Badzugang (Zukunft).

8) Eigentumswohnung (zusätzlich)

- Hausgeld: Höhe und was enthalten ist (Heizung? Rücklage?).
Rücklage: Höhe + geplante Maßnahmen.
- Protokolle/Beschlüsse (mind. 3 Jahre):
- Sanierungen/Sonderumlagen?
Gemeinschaftseigentum: Dach, Heizung, Treppenhaus,
- Keller.

9) Unterlagen & Fragen

- Grundbuch: Rechte/Lasten (z. B. Wegerecht, Nießbrauch).
Baulasten / Genehmigungen (falls relevant/verfügbar).
- Energieausweis: Werte/Energieträger; Folgekosten.
- Nebenkosten: letzte
- Abrechnung/Betriebskostenübersicht.
Was bleibt? Küche/Einbauten schriftlich festhalten.
- Übergabe/Bezugsfrei: Termin, Schlüssel, Zählerstände,
- Protokoll.

10) Red Flags

- Viele Duftspender oder ständig offene Fenster ohne Grund.
- Einzelne Bereiche frisch gestrichen (gezielt) ohne Erklärung.
- Ausweichende Antworten oder fehlende Unterlagen komplett.
- Druck: "Heute entscheiden" statt Zeit für Prüfung geben.

Tipp: Zweite Besichtigung + ggf. Sachverständiger.

Checkliste ersetzt keine technische Prüfung. Unterlagen gezielt anfordern.

Kontakt: info@homeraum.de ·

02366/938866 01522/458 4828

Notizen:
