

Checkliste Hauskauf – Darauf sollten Sie achten!

Teil 1: Den Rahmen abstecken / Budgetplanung

- Haushaltsplan aufstellen – Wie viel Geld wird monatlich (realistisch betrachtet) gebraucht?
- Vermögensaufstellung erstellen – Gibt es Rücklagen, Vermögenswerte, Konten etc.? Wie schnell können diese liquidiert werden?
- Höhe des Kaufpreises ermitteln: Mit Hilfe eines Immobilienrechners herausfinden, wie hoch der Kaufpreis liegen darf!
- Erbpacht und andere Möglichkeiten in Erwägung ziehen

Teil 2: Suche nach dem richtigen Haus

- Art und Lage finden: Herausfinden, welche Art von Immobilie (Landhaus, Stadthaus, Wohnung...) und welche Lage gewünscht ist und ggf. mit dem Partner abstimmen
- Vorstellungen konkretisieren: Auf einschlägigen Portalen, wie www.der-makler.immo, www.immobilienscout24.de, usw. nach Objekten suchen
- Vitamin B nutzen: Freunde und Familie über den Wunsch berichten in der Hoffnung auf noch nicht inserierte Objekte
- Zeitungsanzeige aufsetzen
- Suchanzeige online aufgeben
- Weitere Möglichkeiten nutzen: In Supermärkten und in Zeitungen die Aushänge und Inserate nach dem passenden Objekt durchsuchen.
- Makler kontaktieren, mit der Bitte sich zu melden, wenn diese ein passendes Objekt gefunden haben.

Teil 3: Hausbesichtigung

DIESE DINGE SOLLTEN SIE MITNEHMEN:

- Kamera, um alle Mängel und wichtige Dinge festzuhalten
- Zollstock und Kompass mitnehmen, um die Deckenhöhe und Raumausrichtung zu ermitteln
- Notizbuch und Stift mitnehmen
- Schreiben Sie sich Ihre Fragen bereits vor der Hausbesichtigung in Ihr Notizbuch
- Die Checkliste mitnehmen
- Spannungsprüfer für Steckdosen (Alternativ ein elektronisches Gerät, wie ein Handyladekabel)

DIESE DINGE SOLLTEN IM EXPOSÉ ENTHALTEN SEIN:

- Baujahr der Immobilie
- Größe der Wohnfläche
- Größe des Grundstücks
- Grundriss
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Beschreibung, welche Dinge mitverkauft werden (Einbauküche, ggf. Möbel, Garage, Kamin, etc.)

DIESE DINGE SOLLTEN SIE VOR ORT PRÜFEN:

AUßEN:

- Ist die Fassade in gutem Zustand? Müssen ggf. Renovierung getätigt werden?
- Liegen alle Baugenehmigungen für Umbauten vor?
- Besteht ein Denkmalschutz, oder gibt es Auflagen für eventuelle Umbauten?

IM INNEREN DES HAUSES ANGEKOMMEN:

- Ist ein Energieausweis vorhanden? Falls ja, den Verbrauch notieren und Ausweis prüfen
- Wie ist das Haus gedämmt? Muss das Objekt den neuen Richtlinien angepasst werden?
- Wie ist die Internet-Verbindung?
- Sind die Räume entsprechend der eigenen Vorstellungen aufgeteilt?

- Gibt es genügend Stellfläche für Möbel? (Gerade bei Häusern mit vielen Fenstern fehlt diese häufig)

STROM:

- Sind Steckdosen und Anschlüsse in ausreichender Anzahl vorhanden?
- Funktionieren die Steckdosen alle einwandfrei?
- Wie alt sind die Leitungen?

DIE FENSTER:

- Welche Verglasung ist vorhanden? Wie alt sind die Fenster? Schließen die Fenster gut? Gibt es Beschädigungen?

FUßBÖDEN:

- Welche Fußböden sind im Haus verbaut? Parkett, oder doch nur Laminat?
- Gibt es Mängel an den Fußböden?
- Ist eine Trittschalldämmung verbaut?

BADEZIMMER:

- Hat das Bad ein Fenster?
- Falls kein Fenster vorhanden – Funktioniert der Abzug?
- Bedarf es einer Renovierung, oder erfüllt die Einrichtung die Vorstellungen?
- Gibt es Ritzen in die das Wasser gelaufen sein könnte?

KELLER:

- Ist Feuchtigkeit erkennbar? Oft riechen die Keller auch feucht / moderig
- Ist ausreichend Abstellfläche vorhanden?
- Gibt es Strom und Wasseranschlüsse für Waschmaschine, Trockner und ähnlichem?

HEIZUNGSANLAGE:

- In welchem Alter und Zustand befindet sich die Heizungsanlage?
- Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?

DACHBODEN:

- In welchem Alter und Zustand befindet sich das Dach?
- Sind feuchte und reparaturbedürftige Stellen im Dach zu finden?

Ist das Dach bereits gedämmt worden, oder muss die noch erledigt werden?

DIESE DINGE SOLLTEN SIE IM NACHGANG PRÜFEN:

Sind Straßensanierungen, oder Neubauten geplant, die Kosten verursachen könnten?
(Beim Bauamt einsehbar)

Außerdem beim Bauamt zu prüfen, ob es Überwegungsrechte oder dergleichen gibt

Sehen Sie die Baupläne ein, was ist geplant? Gibt es Abweichungen vom Bauplan?

Teil 4: Finanzierung

BEVOR SIE ZUR BANK GEHEN:

- Gehaltsbescheinigungen ausdrucken
- Arbeitsvertrag kopieren, um Liquidität und Sicherheit nachzuweisen
- Falls Selbständig: BWAs durch Steuerberater ausstellen
- Aufstellung aller Kosten machen: Preis des Hauses, Kaufnebenkosten, eventuelle Renovierungen, Möbel, eventuelle Küche, Kosten für den Umzug, etc.
- Haushaltsplan, Gehaltsbescheinigungen und alles weitere zusammentragen und geordnet abheften
- Festlegen, wie hoch der Darlehensbetrag sein muss
- Schriftlich planen, wie der Darlehensbetrag getilgt werden kann.

HOLEN SIE SICH FINANZIERUNGSANGEBOTE EIN:

- Vergleichen Sie ggf. im Netz, welche Banken attraktive Angebote bereitstellen.
- Fragen Sie mit Ihren Unterlagen bei mehreren Banken an, um sich Vergleiche zu schaffen
- Schauen Sie sich nach langen Finanzierungsmöglichkeiten um, da die Zinsen derzeit sehr günstig sind
- Prüfen Sie, ob die Möglichkeit der Sondertilgung besteht
- Prüfen Sie die Länge der Finanzierung! Sind Sie während der Rente schuldenfrei?

GIBT ES FÖRDERMÖGLICHKEITEN?

- Schauen Sie sich nach KfW-Förderprogrammen um
- Prüfen Sie, ob sich staatliche Fördermaßnahmen beantragen lassen

Teil 5: Der Hauskauf

- [] Verhandeln Sie den Kaufpreis mit Feingefühl (Oft werden 5-8% Verhandlungspuffer auf den Kaufpreis aufgeschlagen)
- [] Gehen Sie mit dem Verkäufer zum Notar und lassen Sie den Vertrag aufsetzen.
- [] Prüfen Sie den Vertrag ein weiteres Mal und korrigieren Sie ggf. Passagen
- [] Setzen Sie den Notartermin realistisch: In der Regel brauchen Banken einen Moment, um die Finanzierungsanfrage zu bestätigen.
- [] Warten Sie erst die Finanzierungsbestätigung der Bank ab, bevor Sie den Vertrag unterzeichnen