



# HauskaufCheck

## 1. Suche und Finanzierung



überreicht durch



### Immobilienuche

Welche Bedingungen haben Sie an die Lage?	kann	soll	muss	unwichtig	Angaben
• Erreichbarkeit vom öffentlichen Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Erreichbarkeit im Fernverkehr (Bahnhof / Flughafen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Anbindung von Fernstraßen / Autobahnen bzw. Nähe zum Arbeitsort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Nähe zu Spielplätzen / Kindergärten / Grund- / weiterführenden Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen / Freizeitangeboten (Theater, Kino, Gastronomie etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Verkehrsaufkommen / Lärm / Sicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Umfeld (gehoben, ländlich, städtisch etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Welche Bedingungen haben Sie an die Immobilie?	kann	soll	muss	unwichtig	Angaben
• Einfamilien- / Reihenhaushälfte / Doppelhaushälfte / Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Altbau / Neubau / historischer Bau (Baujahr)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Grundstücksgröße	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Wohnfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Anzahl Zimmer und Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Anzahl Stockwerke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Mögliche Ausbaureserve	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Gartengröße	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Garage / Carport / Parkplätze in der Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Entspricht der Grundriss Ihren Vorstellungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### Welche Gründe liegen für die Veräußerung vor?



# HauskaufCheck

## 1. Suche und Finanzierung



### Finanzierung klären

Gehen Sie diese Fragen (mit Ihrem Berater) durch.	geklärt	Anmerkungen
• Haben Sie die finanzielle Belastung bereits mit einem „Stresstest Finanzierung“ / „Probewohnen“ getestet?	<input type="checkbox"/>	
• Wie hoch ist Ihr möglicher Kreditrahmen?	<input type="checkbox"/>	
• Wie viel Eigenkapital können Sie in die Finanzierung einbringen?	<input type="checkbox"/>	
• Wie viel Einkommen können Sie für die monatliche Rate erübrigen?	<input type="checkbox"/>	
• Bis wann soll der Kredit abbezahlt sein?	<input type="checkbox"/>	
• Welche Konditionen bietet Ihr Kreditgeber (v.a. effektiver Jahreszins)?	<input type="checkbox"/>	
• Können Sie staatliche Förderungen in Anspruch nehmen?	<input type="checkbox"/>	
• Möchten Sie eine Option zur Sondertilgung? Wie hoch soll diese sein?	<input type="checkbox"/>	
• Sind Sie und Ihre Angehörigen bei einem (vorübergehenden) Zahlungsausfall abgesichert (z.B. durch einen Berufsunfähigkeitsschutz oder Risikolebensversicherung)?	<input type="checkbox"/>	
• Wie hoch ist der Kaufpreis?	<input type="checkbox"/>	
• Wie hoch sind die Kaufnebenkosten? (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Notarkosten, Grundbucheintrag)	<input type="checkbox"/>	

### Notizen



# HauskaufCheck

## 2. Besichtigung



### Allgemeines

Klären Sie vorab grundsätzliche Fragen.	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Stimmen die Angaben im Exposé mit den Tatsachen überein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gab es Schimmel- oder Schwammbefall?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es Feuchtigkeitsprobleme im Keller oder Dach? (Ausblühungen, Verfärbungen, muffiger Geruch)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Liegen Unterlagen / Pläne / Genehmigungen zu Bauweise und früheren Sanierungsmaßnahmen vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Müssen Denkmalschutzaufgaben beachtet werden? Gilt Milieuschutz?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Sind gewerblich genutzte Flächen vorhanden? Können Flächen für gewerbliche Nutzung umgewidmet werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wurden schadstoffhaltige Materialien verbaut? Welche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie steht es um die Internet-Versorgung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es eine Sat-Anlage oder einen Kabelanschluss?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

### Äußerer Zustand

Welchen Eindruck macht der Außenbereich?	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Gehwege /- Zufahrtstraße	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Garten / Terrasse / Umzäunung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Bepflanzung / Baumbestand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Außenwand und Wandssockel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Dachrinnen / Fallrohre / Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Garage / Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Fenster / Haustür	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Nachbarschaftshäuser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

### Elektrik

Welchen Eindruck haben Sie von der Elektro-Anlagen?	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Welche Leitungen wurden verbaut?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie sehen die Schalter und Steckdosen aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Sind in allen Räumen ausreichend Steckdosen vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie sieht der Sicherungskasten aus? (Anzahl und Art der Sicherungen, Alter, digitaler Zähler)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>



# HauskaufCheck

## 2. Besichtigung



### Heizung

Klären Sie vorab grundsätzliche Fragen.	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Um welche Heizungsart handelt es sich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie alt ist die Heizungsanlage (Kessel, Rohre, Heizkörper)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wann war die letzte Heizungssanierung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

### Dach, Dämmung und Fenster

Beurteilen Sie den Zustand von Dach und Fenstern.	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Wann wurde das Dach zuletzt neu eingedeckt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wann und wie wurde das Dach zuletzt gedämmt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Um welche Art Fenster und Verglasung handelt es sich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie alt sind die Fenster? In welchem Zustand befinden sich die Fensterrahmen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie ist der Zustand der Rolläden / Jalousien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Sind Dachfenster vorhanden? Wie ist deren Zustand?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie gut ist die Fassadendämmung? Welche Materialien wurden verbaut?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Muss die Fassade optisch oder energetisch saniert werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Liegt ein Energieausweis vor? Deutet er auf hohen Verbrauch und erforderliche energetische Sanierung hin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es eine Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage? Wann wurde diese errichtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

### Wasser- / Abwasserleitungen

Wie ist der Zustand bei der Wasserver-/entsorgung?	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Welche Leitungen wurden verbaut?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie erfolgt die Warmwasserversorgung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es einen Warmwasserspeicher? Reicht dieser aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wann wurden die Wasserzuleitungen saniert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wann wurden die Wasserableitungen saniert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wann wurde zuletzt der Anschluss zum Kanalnetz überprüft und / oder saniert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es eine Brauchwasseranlage, Regenwasserspeicher oder Zisterne zur Gartenbewässerung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>



# HauskaufCheck

## 2. Besichtigung



### Räume

Nehmen Sie jeden Raum unter die Lupe.	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Aus welchem Jahr stammt die Einbauküche? Entspricht sie Ihren Vorstellungen oder bauen Sie Ihre eigene ein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Müssen Elektrogeräte ersetzt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Entspricht die Badausstattung Ihren Bedürfnissen? (Badewanne, Dusche, Fliesen, Belüftung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Ist das/die Badezimmer sanierungsbedürftig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• In welchem Zustand befinden sich die Decken, Wände, Bodenbeläge und Fußleisten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie ist der Zustand von Schlaf- und Wohnzimmer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie ist der Zustand der Treppen und Türen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Sind bauliche Veränderungen notwendig? (Durchbrüche, Raumänderungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie ist der Zustand von Balkon, Erker, Vordach?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie ist der Zustand des Kellers? (Decke, Boden, Wand und Außenzugang)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wo sind Waschmaschine und Trockner vorgesehen? (Küche, Keller, separater Hauswirtschaftsraum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

### Abschließendes

Wichtige Punkte – auch für's Alter.	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Wie barrierefrei ist das Haus? Besteht Umbaupotential?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Können die Rolläden auf elektrischen Betrieb umgestellt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Hat das Haus Aus- und Umbaupotential? Lässt der Bebauungsplan bzw. die Bauordnung das zu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Können Bereiche separiert und vermietet werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Wie hoch ist der Sicherheitsstandard? (Einbruchsklasse Fenster/Türen, Alarmanlage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es eine Klimaanlage? Aus welchem Jahr stammt diese?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Gibt es einen offenen Kamin? Wurde er regelmäßig gewartet? Wie sieht der Platz rund um den Kamin aus?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

### Besonderheiten bei Eigentumswohnungen

Wichtige Punkte	prima	gut	mäßig	schlecht	Angaben
• Wie ist die „Chemie“ innerhalb der WEG? Gab es in der Vergangenheit Streitigkeiten, Zerwürfnisse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Welche Ausgaben und Services sind im Hausgeld enthalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
• Ist die monatliche Modernisierungsrücklage angemessen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>



# HauskaufCheck

## 2. Besichtigung



### Weitere Details

#### Notizen



# HauskaufCheck

## 3. Grobschätzung Sanierung



### Maßnahmenkonzept

Objekt	Grundstück	Wohnfläche	Umbauter Raum (BRI)
• Doppelhaushälfte	145 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	650 m <sup>3</sup>

Kurzbeschreibung.	Energie	Wichtung	Lage	Minimum	Mittel	Maximum
<b>Summe Kostenrahmen ohne Honorare</b>				131.500	161.750	193.500
• Eingang		A	EG	500	1.000	1.500
• Treppe		A	UG-OG	1.000	1.500	2.500
• Wände-Tapeten		B	UG-OG	16.000	20.000	25.000
• Fußboden (teilweise)		B	UG-OG	8.500	10.500	13.000
• Balkon			OG	5.500	7.500	9.000
• Du/WC		A	EG	2.500	3.500	5.500
• Wand versetzen		A	OG	3.000	4.000	5.500
• Wand abreißen (Wohnküche)			EG	2.500	3.000	3.500
• Tür Windfang			EG	1.500	2.500	3.500
• Kaminofen			EG	2.000	2.500	3.000
• GKP Verkleidung Dachausbau			DG	7.000	8.500	10.000
• Terrasse Anpassungen			außen	.2500	3.000	4.000
<b>Gebäudetechnik</b>						
• Überprüfung der Grundleitung Abwasser		A	UG500	500	750	1.000
• Sanitär: Leitungen und Dämmung	E	A	alle	6.500	8.500	10.000
• Gasbrennwertkessel neu + Leitungen	E	A	UG	6.500	8.500	9.500
• Wärmepumpe + Solaranlage	E	B	UG/Dach	5.500	6.500	7.500
• Bad teilweise		A	OG	7.500	8.500	10.000
• Lüftung-Entlüftungssystem	E		alle	4.000	4.500	5.000
<b>Energiesparmaßnahmen</b>						
• Dämmung Fassade/Wärmebrücken	E	C	alle	12.000	14.000	18.000
• Dacheindeckung + Wärmedämmung	E	B	DG	21.000	24.000	26.000
• Dachfenster neu			DG	5.500	6.500	.7500
• Fenster, neu + Reparatur	E	A	UG-OG	10.000	12.500	15.000
<b>Honorare</b>				<b>15.000</b>	<b>17.500</b>	<b>20.000</b>
<b>Modelrechnung Energieeinsparung</b>						
• Ziel: ca. 2 Liter Verbrauch Qe Einsparung: 20-25 Liter/m <sup>2</sup> a; IST: ca 30l/m <sup>2</sup> a		EUR/l	I-Einsparung			pro x Jahre
• Beheizte Wohn- und Nutzfläche		0,65	23			1.734
• 10-Jahres-Rechnung						17.342
• 20-Jahres-Rechnung						34.684
• 30-Jahres-Rechnung						52.026