

Checkliste – Immobilienkauf



Sollte die Checkliste für Sie nicht beschreibbar sein, aktivieren Sie bitte JavaScript.

Der Immobilienkauf ist eine weitreichende Entscheidung. Das Gefühl für die eigenen vier Wände muss stimmen. Doch Sie benötigen auch den Kopf: Mit unserer Checkliste übersehen Sie beim Hauskauf keinen Aspekt – von der Objektbesichtigung bis zur Baufinanzierung.

1. Die Besichtigung

Nachdem Sie ein Exposé der Immobilie erhalten haben, planen Sie viel Zeit für die Besichtigung ein. Achten Sie auf Dinge, die Sie bereits heute schon stören oder die Ihnen besonders gut gefallen. Nehmen Sie eine Begleitperson mit, machen Sie Fotos und messen Sie aus.

Der optimale Termin:

- Bereiten Sie eine Liste mit Fragen zum Zustand des Objektes, Schadensvorfällen, Reparaturen und Sanierungen vor. Fragen Sie nach dem Energieausweis und den aktuellen Nebenkosten.
- Notizen:
- Erkunden Sie die nähere Umgebung – passen Ambiente und Lage des Objektes zu Ihren Vorstellungen?
- Besichtigen Sie das Objekt mehrmals zu verschiedenen Tageszeiten und Wochentagen. So erhalten Sie einen Eindruck für Parksituation, Nachbarschaft und Umgebungslärm. Fragen Sie nach, ob Neubau- oder Gewerbegebiete geplant sind. **Tipp:** Bei einem Einzeltermin können Sie sich am besten auf das Objekt konzentrieren.
- Notizen:
- Wie sieht die Infrastruktur aus (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindung)?
- Erkundigen Sie sich bei einer Eigentumswohnung zusätzlich nach der Höhe der Instandhaltungsrücklage sowie der Hausordnung. Ein Hausverwalter kann Auskunft geben.
- Notizen:
- Sprechen Sie, wenn möglich, mit den Nachbarn über die Wohnsituation im betreffenden Stadtteil. Warum wird das Objekt verkauft?
- Notizen:

 Hier finden Sie vertiefende Infos zur [»Hausbesichtigung«](#) sowie zu den Besonderheiten bei einer [»Wohnungsbesichtigung«](#).


Checkliste – Immobilienkauf

2. Der Sachverständige

Verlassen Sie sich nicht nur auf Ihren ersten Eindruck, sondern setzen Sie auf die Expertise eines erfahrenen Architekten oder Bauingenieurs. Besonders bei Bestandsbauten gilt: Nach dem Kauf können keine Mängel mehr geltend gemacht werden!

Architekt oder Bauingenieur

- Prüft die Qualität der Bausubstanz von Mauerwerk, Dach, Fenstern, Elektrik und Heizung.
- Beurteilt die Energieeffizienz und den Modernisierungsbedarf.
- Erkennt Mängel an der Statik.
- Notizen:
- Modernisierungsbedarf:
- Berät in Fragen des Denkmalschutzes.
↓
- Auflagen/zu beachten:
- Schätzt die Möglichkeit eines Anbaus oder barrierefreien Umbaus ein.
- Notizen:

 Hier finden Sie vertiefende Infos zum [»Energieausweis«](#) sowie zu den Aufgaben eines [»Gutachters beim Haus- oder Wohnungskauf«](#)

Checkliste – Immobilienkauf

3. Der Kostenrahmen

Welche Kosten kommen mit dieser Immobilie auf Sie zu? Wie könnte Ihre Baufinanzierung aussehen? Machen Sie einen ersten unverbindlichen Finanz-Check.

Angaben zur Immobilie und Nebenkosten

| | | |
|---|---|------------|
| → | Kaufpreis | Euro |
| → | Ist der Preis angemessen? | ja nein |
| → | Ist die Immobilie werthaltig (Lage, Zustand)? | ja nein |
| → | Maklerkosten Abhängig vom Bundesland zwischen 5,95 und 7,14 % vom Kaufpreis der Immobilie. Grundsätzlich aber frei verhandelbar. Hinterlegt ist bei nicht bekannten »Maklercourtage« ein Mittelwert von 6,5 %. Bekannt <input type="checkbox"/> Nicht bekannt <input type="checkbox"/> | Euro |
| → | Notar- und Grundbuchkosten Die »Notarkosten« und die Kosten für den »Grundbucheintrag« liegen in der Regel bei etwa 2 % des Kaufpreises. | Euro |
| → | Grunderwerbsteuer Die »Grunderwerbsteuer« beim Hauskauf beträgt je nach Bundesland aktuell 3,5 %–6,5 % des Kaufpreises. Sie kann sich jährlich ändern. | Euro |
| → | Sonstige Kaufnebenkosten (Zum Beispiel für einen »Gutachter fürs Haus«, für »Erschließungskosten« oder für die »Instandhaltungsrücklage«.) | Euro |
| | ⓘ Hier finden Sie vertiefende Infos zur »Maklercourtage« sowie zu weiteren »Nebenkosten beim Haus- oder Wohnungskauf« | |
| → | Modernisierungsbedarf | Euro |
| → | Voraussichtliche Gesamtkosten für Ihre Wunschimmobilie: | Euro |

Wie viel Kapital können Sie für den Kauf aufbringen?

| | | |
|---|--|------|
| → | Eigenkapital inkl. Bausparguthaben Bausparvertragsnummer(n): | Euro |
| → | Benötigte Kreditsumme | Euro |

ⓘ Einen passenden Finanzierungsplan erarbeiten Sie in einem Beratungstermin gemeinsam mit unserem Heimatexperten.

Checkliste – Immobilienkauf

4. Die Finanzierung

Diese Punkte sollten Sie bei der Planung Ihrer Baufinanzierung berücksichtigen.

Höchstsumme für die monatliche Kreditrate

Euro

ⓘ Mit der »[Checkliste Darlehensrate](#)« finden Sie diese ganz einfach heraus.

Bis wann soll der Kredit abbezahlt sein?

Jahr

ⓘ Damit Sie bei der Vorbereitung zu Ihrem Finanzierungsgespräch nichts vergessen, erstellen Sie am besten »[Ihre individuelle Checkliste](#)«. Sie hilft Ihnen, die benötigten Unterlagen zusammenzustellen und festzuhalten, was Ihnen für Ihre Baufinanzierung besonders wichtig ist.

»[Staatliche Förderung beim Kauf einer Immobilie](#)« erhalten Sie unter bestimmten Voraussetzungen in Form von vergünstigten KfW-Krediten sowie »[Wohn-Riester](#)«. Möglicherweise kommen Sie auch in den Genuss des Förderprogramms »[Wohneigentum für Familien](#)«. Ihr Schwäbisch Hall-Heimatexperte informiert Sie gerne über Fördermöglichkeiten und Voraussetzungen.

Sonstige Fördermöglichkeiten, z. B. Länderprogramme:

Offene Fragen zur Finanzierung:

ⓘ Sie haben noch Fragen? Dann fordern Sie unser »[kostenloses Infomaterial](#)« an oder lassen Sie sich von einem unserer Heimatexperten beraten unter »www.schwaebisch-hall.de/beraten«.

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall
Telefon +49 791 46-4646
(Mo. bis Fr. von 8 bis 20 Uhr)

