



Heid Immobilien GmbH  
Ziegelstr. 25  
69190 Walldorf  
06227/ 6989772  
kontakt@heid-immobilienbewertung.de

## Checkliste für die Hausbesichtigung

Mit dieser praktischen Checkliste haben Sie einen kompakten Überblick über alle Punkte, auf die Sie bei einer Hausbesichtigung achten sollten.

### Nehmen Sie Folgendes mit zur Besichtigung:

- Kamera** (Fotografieren Sie nur mit Einverständnis des Eigentümers/Mieters.)
- Notizblock**, Stifte (Bleistift & Kugelschreiber, falls die Spitze abbricht oder die Mine leer ist)
- ausgedrucktes **Inserat**
- Liste mit **Fragen**
- Meterstab** oder Zollstock
- Schuhüberzieher**
- ggf. **Kompass**, um die Ausrichtung von Haus und Garten zu prüfen
- ggf. **Wasserwaage**
- ggf. Gutachter oder Handwerker (bei der zweiten Besichtigung)

### Bei der Besichtigung:

- Wählen Sie einen günstigen **Zeitpunkt**:
  - Kommen Sie bevorzugt werktags.
  - Sie sollten die Immobilie unbedingt einmal bei Tageslicht gesehen haben.
  - Sie sollten die Immobilie mit der maximalen Lärmbelastung kennenlernen.
    - Schule/Kindergarten ums Eck? Kommen Sie zur großen Pause!
    - Bahntrasse nebenan? Kommen Sie, wenn der ICE vorbeifährt!
    - Keine Garage/kein Stellplatz? Kommen Sie zum Feierabend!
- Erkunden Sie die unmittelbare **Wohngegend**.
  - Wo ist die nächste Bushaltestelle?
  - Wie ist die Parkplatzsituation?
  - Befindet sich ein Naherholungsgebiet in der Nähe?
  - Wo ist der nächste Spielplatz?
  - Wie weit sind öffentliche Einrichtungen entfernt?
  - Welche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe?
  - Welche Ärzte sind in Gehreichweite?
  - Fühlen Sie sich nachts sicher?
- Begutachten Sie das Haus von außen (**Fassade**, Balkon, ...).

- Stellen Sie **Fragen** und haken Sie bei ausweichenden oder unvollständigen Antworten nach.
  
- Fragen Sie insbesondere nach kritischen Punkten wie
  - **Renovierungen/Modernisierungen**
  - **Hochwasser/Überschwemmungen**
  - **Ratten/Ungeziefer**
  - **Schimmel**
  - **Wärmedämmung**
  
- Welche **Internet-Geschwindigkeit** ist möglich?
  
- Welcher **TV-Anschluss** ist möglich?
  
- Sind umfangreiche **Baumaßnahmen** oder ein öffentliches [Sanierungsverfahren](#) (zum Beispiel der Austausch von Rohren oder die Verlegung von Glasfaserkabeln) **geplant**?
  
- Welche **Einbauten/Möbel** werden mitverkauft?
  
- Lassen Sie sich mehr als nur die Wohnräume zeigen. Notieren Sie, welche Böden wie verlegt wurden (Bodenbelag, Untergrund, wie verlegt, Trittschalldämmung, Fußbodenheizung?):
  - **Wohnzimmer**
  
  - **Schlafzimmer**
  
  - **Kinderzimmer**
  
  - **Arbeitszimmer**
  
  - **Küche**
  
  - **Esszimmer**
  
  - **Bad** (Fenster? Lüftung?)
  
  - **sonstige Wohnräume**
  
  - **Keller** (Abstellfläche, Fahrradkeller, Waschküche mit Anschlüssen. Feuchte Wände? Wie wird gelüftet?)
  
  - **Dach(boden)**

- **Garten**
- **Garage**
- **Gemeinschaftsanlagen** der Eigentümergemeinschaft/Nachbarschaft
- Wie ist die **Raumaufteilung**? (Durchgangszimmer? Dachschrägen? Tragende Wände? Pfeiler? Kamin?)
- Fenster:**
  - Öffnen Sie die Fenster. Dadurch finden Sie einerseits heraus, wie schwergängig diese sind und bekommen andererseits einen Eindruck von alltäglichen Lärmquellen.
  - Wie alt sind die Fenster?
  - Welche Verglasung ist vorhanden? (Schallisolierung?)
  - Sind die Fensterrahmen in gutem Zustand und dicht?
  - Schließen Sie die Fenster zum Schluss der Besichtigung wieder.
- Sind **Steckdosen** und **Anschlüsse** in ausreichender Anzahl vorhanden?
- Probieren Sie **Wasserhähne** und **Lichtschalter** aus.
- Wasserversorgung:**
  - Wie wird Warmwasser aufbereitet?
  - Funktionieren alle Boiler/Heizkessel?
  - Stimmt der Wasserdruck im ganzen Haus?
- Stromversorgung:** Wie alt (erkennt man an der Sicherung) ist die Elektrik? Funktioniert die Stromversorgung im ganzen Haus?
- Heizungsanlage:**
  - Um welche Heizungsart (z. B. Warmwasser- oder Elektro-Fußbodenheizung) handelt es sich?
  - Wie alt und in welchem Zustand ist die Heizungsanlage?
  - Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?
  - Wie hoch sind die Heizkosten?
- Unterhalten Sie sich mit **Nachbarn**, bevor Sie das Haus kaufen.
- Vereinbaren Sie mit dem Verkäufer/Makler, bis wann Sie sich **melden**.

**Tipp:** Fallen dem Makler erst bei der Besichtigung Dinge ein, die noch abgelöst oder vom bisherigen Eigentümer repariert werden müssen, bitten Sie um eine vollständige Liste und halten Sie dies im Kaufvertrag fest.