

# Immobilienkauf- beratung



Mit einer professionellen Immobilienkaufberatung treffen Sie fundierte Entscheidungen beim Hauskauf. Dieser Leitfaden zeigt, worauf Sachverständige achten, welche Risiken Sie vermeiden können und wie das Kurzgutachten Sie dabei unterstützt – kompakt, praxisnah und verständlich. Inklusive praktischer Checkliste für Ihren Immobilienkauf.

# Über uns

Willkommen bei der **Heid Immobilienbewertung**, Ihrem verlässlichen Partner für professionelle Immobilienbewertungen.

Seit 2018 sind wir mit mehr als **180** öffentlich bestellten und vereidigten **Sachverständigen** deutschlandweit **Marktführer** in der Immobilienbewertung und stehen für **Expertise, Transparenz und Qualität**.



Unsere Kernkompetenz liegt in der unabhängigen Bewertung von Immobilien aller Art – von **Wohn- und Gewerbeimmobilien** bis hin zu **Spezialimmobilien**. Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für private Eigentümer, Investoren, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen.



Unsere Mitarbeiter sind von **renommierten Instituten zertifiziert** und unterstützen Sie kompetent und transparent.



Jährlich betreuen wir Immobilienprojekte mit einem Volumen von **5–10 Mrd. Euro** und erstellen rund **6.000 Gutachten**.

## Sicher entscheiden beim Immobilienkauf

Der Kauf einer Immobilie gehört zu den **wichtigsten finanziellen und persönlichen Entscheidungen** im Leben. Umso wichtiger ist es, dabei nichts dem Zufall zu überlassen. Eine **professionelle Immobilienkaufberatung** bietet die nötige Sicherheit, um fundiert zu entscheiden – sei es beim Kauf eines Eigenheims oder einer Kapitalanlage.

### Immobilienkaufberatung auf einen Blick

Im Rahmen einer Immobilienkaufberatung analysieren unabhängige Sachverständige den **baulichen Zustand**, den **realistischen Marktwert** sowie **mögliche Risiken der Immobilie**. Ziel ist es, Käufer frühzeitig vor finanziellen Fehlentscheidungen und unerwarteten Folgekosten zu bewahren – durch objektive Fakten, klare Einschätzungen und transparente Empfehlungen.



#### Fundierte Entscheidungen mit Heid Immobilienbewertung

Als **unabhängige Sachverständige** begleiten wir Sie mit Erfahrung, fachlicher Präzision und einem geschulten Blick fürs Detail. Unsere **zertifizierten Experten prüfen objektiv und gründlich** – damit Sie auf einer verlässlichen Grundlage entscheiden können. So gewinnen Sie **Sicherheit, Klarheit** und das gute Gefühl, die **richtige Wahl** getroffen zu haben – heute und in Zukunft.

# Ihre Vorteile mit einer professionellen Immobilienkaufberatung

Beim Immobilienkauf geht es um viel – um Geld, Sicherheit und Lebensqualität. Unsere Kaufberatung hilft Ihnen, **Risiken frühzeitig zu erkennen**, **Kosten realistisch einzuschätzen** und **fundierte Entscheidungen zu treffen**.

- ➔ **Versteckte Mängel erkennen**  
Unsere Sachverständigen prüfen Bausubstanz, Elektrik, Dämmung und Haustechnik – und decken potenzielle Schwachstellen wie Schimmel, Risse oder veraltete Leitungen auf.
- ➔ **Energetischen Zustand einschätzen**  
Wir prüfen Dämmung und Heizsysteme – für langfristig geringere Betriebskosten und mehr Nachhaltigkeit.
- ➔ **Marktgerechten Preis zahlen**  
Unsere Bewertung schützt Sie vor übersteuerten Angeboten – durch fundierte Marktkenntnis und objektive Einschätzung des Immobilienwerts.
- ➔ **Sanierungskosten realistisch einschätzen**  
Dank transparenter Einschätzung der Modernisierungskosten planen Sie sicher und vermeiden unerwartete Ausgaben.
- ➔ **Rechtliche Risiken ausschließen**  
Wir nehmen Grundbuch, Baulastenverzeichnis und mögliche Schwarzbauten unter die Lupe, damit Sie rechtlich auf der sicheren Seite sind.

## Ihr Kurzgutachten – Leistungen & Ergebnisse der Immobilienkaufberatung

Nach der gründlichen Prüfung durch unsere Sachverständigen erhalten Sie ein Kurzgutachten, das alle wichtigen Erkenntnisse zusammenfasst. Dieses Dokument gibt Ihnen eine klare und verständliche Übersicht über den Zustand der Immobilie sowie potenzielle Risiken. Es enthält:

- ✓ **Baulicher Zustand:** Substanzschäden (z. B. Feuchtigkeit, Risse, Schädlingsbefall)
- ✓ **Technik & Ausstattung:** Zustand von Elektro- und Wasserleitungen, Heizungsanlage, Dämmung
- ✓ **Schadstoffe:** Prüfung auf Asbest, Holzschutzmittel und andere gesundheitsgefährdende Stoffe
- ✓ **Rechtliche Prüfung:** Grundbuch, Baulasten, mögliche Schwarzbauten
- ✓ **Wohnflächenberechnung:** Nach ImmoWertV
- ✓ **Schimmelrisiken:** Sichtbare Schäden und potenzielle Ursachen
- ✓ **Sanierungsprotokoll:** Übersicht der empfohlenen Maßnahmen inkl. Kostenschätzung





# Der Ablauf einer Immobilienkaufberatung – Schritt für Schritt zu Ihrer Traumimmobilie



## 1. Erstgespräch

Zu Beginn nehmen wir uns Zeit, um Ihre Wünsche und Anforderungen zu verstehen. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir den Umfang der Immobilienkaufberatung. Wir vereinbaren mit Ihnen einen **Festpreis** für die gesamte Beratung. Diese Transparenz garantiert, dass Sie sich keine Sorgen über versteckte Kosten machen müssen – auch wenn der Aufwand höher ist.



## 2. Vor-Ort-Besichtigung

Unsere Experten führen eine gründliche Inspektion Ihrer Wunschimmobilie durch. Dabei prüfen wir alle relevanten Aspekte, vom baulichen Zustand bis hin zur energetischen Effizienz. Unser Ziel ist es, Ihnen eine objektive und zuverlässige Einschätzung zu liefern.



## 3. Gutachtenerstellung

Im Anschluss erhalten Sie ein umfassendes **Kurzgutachten**, das alle Ergebnisse unserer Prüfung dokumentiert. Das Gutachten umfasst in der Regel **30-45 Seiten** und wird innerhalb von **1-2 Wochen** nach der Besichtigung erstellt. Es beinhaltet nicht nur den baulichen Zustand der Immobilie, sondern auch ein detailliertes **Sanierungsprotokoll** und eine **Kostenschätzung** für notwendige Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.



## 4. Besprechung der Ergebnisse

In einem abschließenden Gespräch besprechen wir alle Ergebnisse und Empfehlungen. Sie erhalten individuelle Beratung, damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können und wissen, welche Maßnahmen für den Erwerb der Immobilie erforderlich sind.



# CHECKLISTE FÜR IHREN HAUSKAUF

Der Immobilienkauf bringt viele Schritte und mögliche Stolperfallen mit sich. Unsere kompakte Checkliste hilft Ihnen, den Überblick zu behalten – von der ersten Besichtigung bis zur finalen Entscheidung.

## 1. Vorbereitung - die Grundlagen klären

### Anforderungen definieren:

- ☐ **Art der Immobilie**  
Haus / Wohnung, Neubau / Altbau
- ☐ **Lagepräferenzen**  
Stadt / Land, Verkehrsanbindung
- ☐ **Ausstattung & Wohnfläche**  
Anzahl der Zimmer, Garten, Garage
- ☐ **Suche nach Immobilien**  
Makler einschalten / Suche selbst angehen

### Finanzielle Planung:

- ☐ **Budget festlegen**  
Kaufpreis + Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler, Grundbuch)
- ☐ **Finanzierung klären**  
Eigenkapital prüfen, Bankgespräch führen, Kreditangebote vergleichen
- ☐ **Fördermöglichkeiten klären**  
KfW-Darlehen, staatliche Zuschüsse
- ☐ **Monatliche Belastung berechnen**  
Kreditrate, Nebenkosten, Instandhaltung



### Makler oder Selbstsuche?

#### Mit Makler:

- Fachkenntnis und Marktüberblick
- Unterstützung bei Verhandlungen und Formalitäten
- Zeitersparnis bei der Suche
- **Wichtig:** Achten Sie auf einen seriösen Anbieter und klare Konditionen

#### Ohne Makler:

- Direkte Kontrolle über den gesamten Prozess
- Keine Maklerprovision
- **Aber:** Die Suche erfordert mehr Zeit, Engagement und Marktkenntnis

## 2. Immobiliensuche - die richtige Immobilie finden

### Die richtigen Kanäle nutzen:

- ☐ **Immobilienportale**  
z.B. Immobilienscout24, Immonet, Immowelt
- ☐ **Kleinanzeigenportale**  
z.B. Kleinanzeigen
- ☐ **Banken & Sparkassen**
- ☐ **Aushänge**  
z.B. in Supermärkten
- ☐ **Soziale Netzwerke & Bekannte**
- ☐ **Maklernetzwerke & Bieterverfahren**

### Suchauftrag einrichten:

- ☐ Automatische Benachrichtigungen für **neue Angebote** erhalten
- ☐ **Suchkriterien** regelmäßig anpassen & verfeinern
- ☐ **Inserat aufgeben**

### Besichtigungstermine planen:

- ☐ Idealerweise **bei Tageslicht** besichtigen
- ☐ Die Immobilie bei **unterschiedlichen Wetter- und Lärmverhältnissen** prüfen

### 3. Besichtigung

#### Unterlagen & Hilfsmittel mitnehmen:

- ☐ **Exposé & Notizblock**
- ☐ **Maßband / Zollstock**
- ☐ **Kamera**  
(nur mit Erlaubnis des Eigentümers)

#### Außencheck:

- ☐ **Zustand der Fassade**  
Dach, Fenster und Türen auf Wärmeisolierung überprüfen
- ☐ **Zustand von Außenanlagen**  
Garten, Terasse, Stellplätze, Zufahrten
- ☐ **Umgebung**  
Lärmquellen, Infrastruktur, Nachbarschaft

#### Innencheck:

- ☐ **Bausubstanz**  
Feuchtigkeit, Risse, Schimmel
- ☐ **Bodenverlegung**  
Bodenbelag, Trittschalldämmung, Fußbodenheizung
- ☐ **Fenster & Türen**  
Alter, Schall- & Wärmedämmung
- ☐ **Elektrik**  
Anzahl & Zustand der Steckdosen, Sicherungskasten prüfen
- ☐ **Heizung, Strom- und Wasserversorgung**  
Alter & Wartungszustand der Anlage
- ☐ **Raumaufteilung & Lichtverhältnisse**

#### Fragen an den Verkäufer:

- ☐ Gibt es bekannte **Mängel oder Sanierungsbedarf**?
- ☐ Welche **regelmäßigen Kosten** fallen für die Immobilie an?
- ☐ Gibt es bauliche **Einschränkungen** (Denkmalschutz, Baulasten)?
- ☐ Welche **technische Infrastruktur** (DSL, Glasfaser, ...) ist vorhanden?
- ☐ Welche **Möbel** werden **mitverkauft**?

#### Fragen an die Nachbarn:

- ☐ Wie ist das **Wohnumfeld**?
- ☐ Gibt es **geplante Bauvorhaben** in der Umgebung?
- ☐ Sind besondere Probleme bekannt (Lärm, Hochwassergefahr)?



#### Zweite Besichtigung – mit frischem Blick

- Besichtigen Sie die Immobilie ein zweites Mal – am besten zu einer **anderen Tageszeit**. So nehmen Sie Licht, Umgebung und Stimmung anders wahr.
- Beziehen Sie Ihre **Familie** mit ein: Alle, die später dort leben, sollten sich wohlfühlen.

### 4. Unterlagen prüfen - Sicherheit vor dem Kauf

- ☐ **Grundbuchauszug einsehen**  
Eigentumsverhältnisse, Belastungen, Wegerechte
- ☐ **Bauunterlagen prüfen**
  - Baugenehmigungen, Flurkarte, Lageplan
  - Energieausweis (Alter & Effizienzklasse)
- ☐ **Kosten & Rechtliches abklären**
  - Höhe der Grundsteuer & Nebenkosten
  - Teilungserklärung & Protokolle der Eigentümerversammlungen (bei Wohnungen)
  - Wartungsprotokolle der Haustechnik
- ☐ **Sonstige Unterlagen**
  - Flurkarte / Lageplan (bei der Gemeinde / Katasteramt, maximal 6 Monate alt)
  - Übersicht über wesentliche Schäden, Instandsetzungen & Modernisierungen der letzten 30 Jahre (vom Eigentümer)

□ **Diese Unterlagen sollte Ihnen der Verkäufer beim Kauf übergeben**

- Gebäudeversicherung (= Brandschutzversicherung)
- Bedienungsanleitungen (Heizungen, Rolläden, Gebäudetechnik)
- Garantiekunden
- aktuelle Rechnungen für Einbauten und Handwerker
- Kontaktdaten der Kaminkehrer & die letzten zwei Feuerstättenbescheide

□ **Falls notwendig**

Mietvertrag / aktuelle Mietaufstellung

□ **Bei Wohnungen**

- Teilungserklärung
- Letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlung (inkl. Instandhaltungsrücklagen)
- Letzten drei Abrechnungen der Hausverwaltung

## 5. Kaufabwicklung - Rechtliche Absicherung & Vertragsabschluss

□ **Preisverhandlung durchführen**

- Vergleichbare Marktpreise recherchieren
- Argumente für Preisnachlass (Mängel, Renovierungsbedarf) suchen

□ **Vertragsdetails abklären**

- Auflassungsvormerkung vorhanden?
- Welche Lasten und eingetragenen Rechte werden übernommen?
- Werden noch Renovierungen vom Verkäufer durchgeführt?
- Wie erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten und der Grundsteuer?
- Zu welchem Datum geht das Eigentum auf den Käufer über?
- Wird der Kaufpreis gestaffelt bezahlt?
- Direkt auf das Konto des Verkäufers überweisen oder auf ein Notaranderkonto?

□ **Notartermin wahrnehmen**

- Identitätsnachweis (Personalausweis/ Reisepass) mitbringen
- Vertrag aufmerksam lesen und letzte Fragen klären
- Vertragsunterzeichnung durch Käufer und Verkäufer

□ **Finanzierung abschließen**

- Kreditvertrag unterschreiben
- Kaufpreis und Nebenkosten fristgerecht überweisen

□ **Grundbucheintrag & Schlüsselübergabe**

- Grundbuchänderung durch Notar veranlassen
- Schlüsselübergabe mit Übergabeprotokoll dokumentieren

□ **Kaufvertrags-Entwurf prüfen**

- Vor dem Notartermin mit Anwalt oder Experten durchsehen
- Eigentumsübertragung und Überprüfung des Inventars sowie möglicher Belastungen

## 5. Nach dem Kauf – was jetzt noch passiert

**Nach der Kaufabwicklung sind noch einige Formalitäten zu erledigen:**

- Finanzamt verschickt Grunderwerbsteuerbescheid
- Gebäudeversicherung wird auf neuen Eigentümer übertragen
- Verträge mit Strom-, Wasser- und Heizungsversorgern werden übernommen / neu abgeschlossen
- Gemeinde nimmt den Eigentümerwechsel auf und versendet neue Gebührenbescheide
- Im Folgejahr wird der neue Grundsteuerbescheid gestellt





# Jetzt kostenlose Erstberatung sichern!



Bei uns haben Sie die Möglichkeit, sich innerhalb eines kostenlosen Erstgesprächs unverbindlich beraten zu lassen. Wir ermitteln gemeinsam mit Ihnen, welches die sinnvollsten Maßnahmen für Ihr individuelles Anliegen sind.



**0800 - 9090 282**

**Heid Immobilien GmbH**

Hauptstr. 21

69190 Walldorf

[kontakt@heid-immobilienbewertung.de](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)

[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

