



Checkliste für Objektbesichtigungen

Damit Sie sich optimal auf die Besichtigung vorbereiten können, erstellen Sie sich am besten eine Checkliste. Hier finden Sie eine von Ihnen beliebig erweiterbare Vorlage zur Ihrer freien Verwendung.

Halten Sie die Punkte, die Ihnen wichtig sind, auf dieser Liste fest, damit Sie einen Leitfaden haben und vor Ort nichts vergessen. Achten Sie zudem darauf, dass Sie die Immobilie bei Tageslicht besichtigen, um Mängel oder Besonderheiten besser erkennen zu können.

Wichtige Faktoren für die Immobilienbesichtigung



Gehen Sie systematisch vor und besichtigen Sie das Objekt nur bei Tageslicht. Das ist besonders wichtig, um Dach- und Fassadenzustand sowie Keller und Dachstuhl beurteilen zu können.



Besichtigen Sie alle Räume, auch Stau-, Dach- und Kellerräume.



Interessant beim Keller ist vor allem, ob es muffig riecht, ob die Luftfeuchtigkeit hoch ist, ob die Wände feucht sind, ob es Abläufe im Boden gibt und wie der Öltank aussieht, falls vorhanden.



Notieren Sie sich das Baujahr des Brenners, des Heizkessels und der Pumpen sowie die Herstellernamen und holen Sie sich im Zweifelsfall den Rat eines unabhängigen Heizungsfachbetriebes ein – besonders zur Qualität und zur Lebensdauer der installierten Bauteile.



Insgesamt sollten Sie bei Ihrem Rundgang vor allem darauf achten, ob Modernisierungsmaßnahmen bei kostenintensiven Gewerken notwendig sind – zum Beispiel bei Heizung, Sanitär und Elektro, Drainage im Außenbereich des Kellers, Dachdeckung, Schall- und Wärmeschutz sowie Treppenbau und Fenster.



Begehen Sie auch das Grundstück und besichtigen Sie Nebengebäude wie Garage und Anlagen wie die Terrasse.



Checkliste für Objektbesichtigungen

Lage und Umgebung

Sammeln Sie vorab Informationen über die Lage der Immobilie, etwa über ein Bewertungstool, das Ihnen soziodemografische Daten und Co. direkt mitliefert. Schauen Sie sich auch vor Ort vor dem eigentlichen Ortstermin die Umgebung an. Achten Sie bei Ihren Analysen auf folgende Punkte:

- Ortslage: Liegt das Objekt in der Innenstadt, am Ortsrand oder in einem Wohngebiet?
- Infrastruktur: Wie ist die Anbindung von Bus und Bahn? Befinden sich Kindergärten und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Nähe?
- Lärmpegel: Welche Lärmquellen gibt es? Hören Sie den Straßenverkehr, Flugverkehr, Gewerbe oder Industrie?
- Gibt es störende Gerüche, zum Beispiel aus Industrie oder Landwirtschaft?
- Sind PKW-Parkplätze fußläufig erreichbar?
- Wie sieht die Nachbarschaft aus?

Eckdaten der Immobilie

Wenn bereits vorhanden, lassen Sie sich im Vorfeld der Besichtigung das Exposé des vorherigen Verkaufs aushändigen. Gehen Sie in jedem Fall (gemeinsam mit dem Eigentümer) die Unterlagen der Immobilie durch und klären Sie folgende Punkte:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Anzahl der Zimmer
- Raumaufteilung / aktuelle Grundrisse vorhanden?
- Raumgröße
- Balkon / Terrasse / Garten
- Keller / Kellerabteil / Waschküche
- Garage / Tiefgarage / Carport; Anzahl der Stellplätze
- Heizung: Gaszentralheizung, Ölheizung, Pelletheizung, Wärmepumpe etc.
- Energieausweis vorhanden? Falls nein, weisen Sie den Eigentümer unbedingt auf die
- Energieausweispflicht hin und bieten Sie die Organisation (z.B. über Energieausweis48) an
- Nebenkosten
- Favorisierter Auszugstermin



Checkliste für Objektbesichtigungen

Ausstattung und Zustand

Bei Ihrer Besichtigung ist es wichtig, die einzelnen Räume im Detail zu betrachten. Achten Sie deshalb nicht nur auf die Ausstattung, sondern ebenfalls auf den Zustand.

- Küche, sofern im Objekt verbleibend: Überprüfen Sie den Wasseranschluss, die Einbaugeräte und die Küchenarmatur
- Bad und WC: Schauen Sie sich Toilette, Badewanne / Dusche, ggfls. Waschmaschinenanschluss, Silikondichtungen und Fliesen genau an
- Wohnräume: Prüfen Sie hier Steckdosen sowie den ggfls. TV-Anschluss und den Telefonanschluss

Berücksichtigen Sie zudem weitere generelle Fragen:

- Wie ist der generelle bauliche Zustand?
- In welchem Zustand sind Fenster, Haustür, Nebentüren und Fassade?
- Sind bereits Sicherheitsstandards im Objekt vorhanden?
- In welchem Zustand sind die Rolläden?
- Ist die Immobilie hellhörig?
- Wie sieht es mit der Internetgeschwindigkeit aus? Liegt Glasfaser vor Ort?
- Ist die Immobilie für altersgerechtes und / oder barrierefreies Wohnen geeignet?
- Ist die Immobilie für Haustiere geeignet?



Unser Tipp: Ihre Checkliste lebt von Ihren Erfahrungen. Erweitern Sie sie sukzessive um wichtige Fragen, damit Sie jederzeit alle Informationen zur Hand haben. Nutzen Sie hierfür auch gerne die folgende Musterseite.



Checkliste für Objektbesichtigungen
