

## Entscheidungshilfe für eine Gebrauchtimmoblie

Wer beim Kauf einer gebrauchten Immobilie sicher gehen will, sollte nicht nur nach eigenem Augenschein entscheiden. Auch diese Checkliste ist lediglich ein sinnvolles Instrument für die erste Beurteilung. Vor der endgültigen Kaufentscheidung

ist es vor allem bei Gebrauchtimmobliens ratsam, einen Sachverständigen mit einzuschalten, der Erfahrung mit der Beurteilung älterer Bausubstanz hat. Dabei gilt: Je älter das Haus, desto wichtiger der Expertenrat.

### BEWERTUNGSKRITERIEN

#### Lage und Grundstück

*Von der Lage hängt nicht nur die eigene Zufriedenheit ab, sondern auch die Wertentwicklung der Immobilie*

	1 sehr gut/ sehr einfach/ kein Aufwand	2 gut/ einfach/ wenig Aufwand	3 akzeptabel/ schwierig/ aufwendig	4 schlecht/ sehr schwierig/ sehr aufwendig
Soziales Umfeld				
Bevölkerungsstruktur				
Umgebende Bebauung				
Entfernung zum Arbeitsplatz				
Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Ärzte, Vereine, Einkaufen)				
Anbindung öffentlicher Nahverkehr				
Ist die Lage verschattet oder sonnig?				
Grundstücksbedingungen: Gibt es Erschwernisse wie extreme Hanglage, Grundwasser o.ä.				
Garten				
Liegt das Grundstück ruhig?				
Stellplatz				
Garage				
Stadtnähe				
Zentrumsnähe				
Altersgerecht				

#### Grundriss und Räume

*Etwa gleich große Zimmer sind variabler zu nutzen als Grundrisse, die zu sehr auf bestimmte Funktionen zugeschnitten sind. Wichtig ist auch der Aspekt, ob der vorhandene Zuschnitt den eigenen Bedürfnissen angepasst werden kann oder ob der Aufwand für den Umbau unverhältnismäßig hoch wird.*

Ist ausreichend Wohnfläche vorhanden?				
Stimmt die Raumaufteilung?				
Lässt sich die Raumaufteilung durch Zusammenlegen/Teilen mit überschaubarem Aufwand anpassen?				
Gibt es Raumreserven im Keller oder unterm Dach?				
Interne Erschließung über Geschosstreppen oder außen liegendes Treppenhaus?				
Erlauben die Bauvorschriften eventuell notwendige Änderungen und Erweiterungen?				
Sind die Originalpläne vorhanden?				
Balkon oder Freisitz?				
Gartenzugang?				
Gartennutzung?				
Sind die Räume abgeschlossen oder gibt es viele Durchgangszimmer?				
Haben die Bäder Tageslicht?				
Barrierefrei?				

	<b>1</b> sehr gut/ sehr einfach/ kein Aufwand	<b>2</b> gut/ einfach/ wenig Aufwand	<b>3</b> akzeptabel/ schwierig/ aufwendig	<b>4</b> schlecht/ sehr schwierig/ sehr aufwendig
<b>Baulicher Zustand</b>				
<i>Die Sanierungskosten sind stark vom baulichen Zustand abhängig. Die Bestandsaufnahme muss neben Bauschäden, Wärme- und Schalldämmung auch die Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie die Auslegung und Zustand der Hausinstallationen berücksichtigen.</i>				
Baujahr <input type="text"/>				
Wurde zwischendurch renoviert?				
Bestehen Nachrüstverpflichtungen laut EnEV?				
■ Dämmung Kellerdecke				
■ Dämmung oberste Geschossdecke				
■ Isolierung von Heizungs-/Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen				
Renovierungsbedarf laut Energieausweis?				
Zustand der Dacheindeckung				
Zustand der Dachdämmung				
Zustand von Fassadenanstrich und -dämmung				
Zustand der Bausubstanz				
Zustand der Schallisolierung				
Zustand von Fensterkonstruktion und Verglasung				
Zustand von Schall- und Wärmedämmung der Haustür				
Zustand der Innentüren				
Zustand der Kellerräume				
Schimmelprobleme?				
Feuchteschäden?				
Zustand der Gartenanlage				
Zustand von Haustechnik und -einbauten				
Entwässerungs- und Installationspläne vorhanden?				
Zustand und Auslegung der Elektroinstallation				
Steckdosenausstattung?				
Telefon-, Kabel- und Internetanschlüsse				
Alter und Zustand der Sanitärinstallation (Rohrmaterial!)				
Küchenausstattung (Anschlüsse Gas und/oder Elektro)				
Zustand und Art der Heizungsanlage				

**KOSTENERMITTLUNG**

Kaufpreis – Verhandlungsbasis	Euro
Sanierungsaufwand – geschätzt	Euro
Nebenkosten wie Makler, Grunderwerbssteuer, Notar etc.	Euro
Sicherheitspolster	Euro
Verfügbares Budget	Euro