CHECKLISTE

Immobilie kaufen

Mit dieser Checkliste behalten Sie beim Kauf einer Immobilie über alle Phasen den Überblick – von der ersten Planung bis zur Schlüsselübergabe.

1. Vorbereitung

Hier entscheidet sich, wonach Sie suchen und was finanziell tragbar ist.

- ☐ Zweck der Immobilie klären: Eigennutzung, Vermietung/Kapitalanlage oder gewerbliche Nutzung
- ☐ Immobilienart festlegen: Haus, Eigentumswohnung oder Gewerbeobjekt
- ☐ Anforderungsprofil definieren und Muss- von Kann-Kriterien trennen
- ☐ Kostenlimit inkl. Kaufnebenkosten festlegen (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler)
- ☐ Laufende Kosten und finanzielle Reserven einplanen
- ☐ Finanzierung mit Bank oder Finanzierungsanbieter klären
- ☐ Fördermöglichkeiten prüfen

Zusätzlich bei Kapitalanlage / Vermietung

- Renditeerwartung, ortsübliches Mietniveau und Vermietbarkeit der Lage prüfen
- steuerliche Aspekte (z. B. Abschreibung) klären
- Vermietbarkeit der Lage einschätzen

2. Suche

Auf mehreren Kanälen suchen und Angebote früh vorsortieren.

- ☐ Suchprofil mit klaren Eckdaten anlegen (Lage, Fläche, Preis, Objektart)
- ☐ Immobilienportale nutzen
- ☐ Kleinanzeigen- und regionale Portale einbeziehen
- ☐ Suchagent bzw. E-Mail-Benachrichtigung einrichten
- ☐ Aushänge von Banken/Sparkassen und Inserate der Lokalzeitung prüfen
- ☐ eigenes Gesuch aufgeben
- ☐ persönliches Umfeld informieren
- ☐ Makler beauftragen oder in Verteiler aufnehmen lassen
- ☐ Kaufpreis grob auf Plausibilität prüfen (Lage, Zustand, Vergleichsobjekte)
- ☐ Exposé anfragen und prüfen

Zusätzlich bei einer Gewerbeimmobilie

- spezialisierte Gewerbeportale und Gewerbemakler einbeziehen

Heid Immobilienmakler • Geschäftsführer: André Heid, Katharina Heid • Hauptstr. 5 • 69190 Walldorf
E-Mail: kontakt@heid-immobilienmakler.de • Tel.: 0158-884 916 68 • www.heid-immobilienmakler.de

3. Besichtigung

Die wichtigste Phase – hier passieren die teuersten Fehler.

- ☐ vorab telefonisch Kontakt aufnehmen und gezielt nachfragen
- ☐ Fragen, Zollstock, ggf. Kompass/Wasserwaage, ggf. Makler und Gutachter mitnehmen
- ☐ günstigen Zeitpunkt wählen: werktags, bei Tageslicht und bei maximaler Lärmbelastung
- ☐ Umfeld erkunden (Anbindung, Parken, Infrastruktur, Sicherheit)
- ☐ Objekt von außen begutachten (Fassade, Dach, Außenanlagen)
- ☐ kritische Punkte erfragen: Renovierungen, Hochwasser, Schimmel, Ungeziefer, Dämmung, Anschlüsse/Internet, geplante Baumaßnahmen, mitverkaufte Einbauten
- ☐ Bausubstanz und Technik prüfen: Fenster, Heizung (Art/Alter/Wartung), Elektrik, Wasser
- ☐ Raum- bzw. Flächenaufteilung prüfen
- ☐ zweiten Termin zu anderer Tageszeit vereinbaren und alle Beteiligten mitnehmen
- ☐ bei Sanierungsbedarf Sachverständigen hinzuziehen

Zusätzlich bei einer Wohnimmobilie

- mit Nachbarn sprechen
- Garten, Keller und Garage/Stellplatz prüfen

Zusätzlich bei einer Gewerbeimmobilie

- Eignung der Flächen für die geplante Nutzung prüfen
- technische Ausstattung und Auflagen klären (z. B. Brandschutz, Genehmigungen)

4. Unterlagen

Vor Preisverhandlung und Notar die wichtigsten Dokumente beschaffen und prüfen.

- ☐ aktueller Grundbuchauszug (max. 6 Monate alt), Flurkarte oder Lageplan
- ☐ gültiger Energieausweis
- ☐ Übersicht zu Schäden, Instandsetzungen und Modernisierungen
- ☐ Bauunterlagen, Grundrisse, Baubeschreibung und Wohn-/Nutzflächenberechnung
- ☐ Übergabedokumente: Gebäudeversicherung, Bedienungsanleitungen, Garantien, relevante Rechnungen

Zusätzlich bei einer Eigentumswohnung

- Teilungserklärung
- letzte drei Protokolle der Eigentümerversammlung
- Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan
- Höhe der Instandhaltungsrücklage

Zusätzlich bei einer Gewerbeimmobilie / Kapitalanlage

- bestehende Miet- bzw. Pachtverträge und Mietaufstellung
- Nachweis der zulässigen Nutzung

5. Kaufabschluss & Notar

Jetzt wird der Kauf rechtsverbindlich – Sorgfalt beim Vertrag zahlt sich aus.

- ☐ Kaufpreis verhandeln und Einigung erzielen
- ☐ Vertragsdetails klären: mitverkauftes Inventar, Zustand bei Übergabe, Übergabedatum, Zahlungsweise
- ☐ Finanzierung verbindlich machen
- ☐ Notartermin vereinbaren; Anwesende klären; Personalausweis, ggf. notarielle Vollmacht mitbringen
- ☐ Kaufvertragsentwurf vorab vollständig prüfen und offene Punkte ansprechen
- ☐ Beurkundung und Unterschrift

6. Nach dem Kauf

Die letzten formalen Schritte bis zum Eintrag im Grundbuch.

- ☐ Grundschuld-Eintragung
- ☐ Kaufpreiszahlung nach Fälligkeitsmitteilung
- ☐ Umschreibung im Grundbuch
- ☐ Übergabeprotokoll (Schlüssel, Zählerstände, Zustand)
- ☐ Versorgerverträge übernehmen oder neu abschließen
- ☐ Gebäudeversicherung umschreiben
- ☐ Grunderwerbsteuer- und (im Folgejahr) Grundsteuerbescheid beachten
- ☐ Eigennutzer: sich beim Einwohnermeldeamt ummelden

Sie möchten beim Immobilienkauf auf Nummer sicher gehen?

Unsere Makler begleiten Sie von der Suche bis zur Schlüsselübergabe. Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch auf heid-immobilienmakler.de.