

Britta Hebisch

Immobilien richtig besichtigen

Immobilienangebote beurteilen und für
den eigenen Bedarf bewerten



Von der Anzeige, der ersten Besichtigung
bis zur Schlüsselübergabe

Richtig. Schön. Wohnen.

BLOTTNER
VERLAG

**Immobilien
richtig besichtigen**

Britta Hebisch

Immobilien richtig besichtigen

Immobilienangebote beurteilen und für
den eigenen Bedarf bewerten

Von der Anzeige, der ersten Besichtigung
bis zur Schlüsselübergabe

Richtig.Schön.Wohnen.

BLOTTNER
VERLAG

Inhalt

Vorwort.....	Seite	8
Was wird gesucht.....	Seite	10
Träumen ist erlaubt – aber was können wir uns leisten	Seite	10
Checkliste: Immobilientyp	Seite	11
Checkliste: Raumbedarf	Seite	12
Checkliste: Budget	Seite	13
Immobilienanzeigen richtig lesen.....	Seite	14
Immobilienanzeigen beurteilen	Seite	14
Gedruckt oder online	Seite	16
Zwischen den Zeilen lesen	Seite	17
Aussagen zum Energiebedarf	Seite	18
Abkürzungen in Immobilienanzeigen	Seite	19
Kontakt zu Verkäufer oder Makler.....	Seite	22
Fragen, Fragen, Fragen	Seite	22
Checkliste: Erstkontakt Verkäufer	Seite	24
Die erste Besichtigung.....	Seite	26
Individueller Besichtigungstermin	Seite	26
Gruppen- oder Sammelbesichtigungen	Seite	26
Open House Besichtigungen	Seite	27
Ohne Eile durch eine Immobilie gehen	Seite	28
Das Exposé.....	Seite	30
Konkrete Angaben zum Gebäude	Seite	30
Ausstattung und Wohnumfeld	Seite	30
Fotos	Seite	31
Kontaktdaten	Seite	31
Checkliste: Erste Besichtigung	Seite	32
Nach der ersten Besichtigung.....	Seite	40
Gefällt oder gefällt nicht – der emotionale Aspekt	Seite	40
Geht gar nicht – lieber weitersuchen	Seite	41

Die Baubeschreibung.....	Seite 42
Das gehört rein	Seite 42
Der Grundriss.....	Seite 43
Checkliste: Grundriss	Seite 44
Planungsmaße zur Einrichtung	Seite 46
Auswahl richtiger Dachformen	Seite 47
Zeichen für Elektroinstallationen	Seite 47
Bauweisen und Baustoffe.....	Seite 48
Die Baualtersklassen	Seite 48
Thema Energiesparen	Seite 52
Die Eigentumswohnung.....	Seite 54
Sonder- und Gemeinschaftseigentum	Seite 54
Instandhaltungsrücklage	Seite 55
Wirtschaftsplan	Seite 56
Hausordnung	Seite 57
<i>Exkurs: Home Staging</i>	Seite 58
Umbauen, sanieren, renovieren.....	Seite 60
Nicht nur eine Frage des Geldes	Seite 60
Nicht alles muss sofort neu gemacht werden	Seite 61
Checkliste: Renovierung	Seite 62
<i>Exkurs: Denkmalschutz</i>	Seite 68
<i>Exkurs: Wohnen im Alter</i>	Seite 70
Immobilienpreise ermitteln.....	Seite 72
Lage, Lage, Lage	Seite 72
Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sind unterschiedlich	Seite 72
Einen Gutachter für die Realität	Seite 73
Immobilienbewertung online	Seite 74
Makler und Banken müssten die Preise wissen	Seite 74

Checkliste: Immobilienpreise	Seite	75
Was kostet die Immobilie wirklich.....	Seite	76
Lieber zu viel kalkuliert als zu wenig	Seite	76
Checkliste: Kosten Immobilie	Seite	77
Kann ich mir das leisten.....	Seite	78
Nicht leichtsinnig die Kreditsumme erhöhen	Seite	78
Checkliste: Reicht das Geld	Seite	79
Die Finanzierung.....	Seite	80
Die Hausbank	Seite	81
Der Darlehensvermittler	Seite	81
Prüfung der Finanzierung	Seite	82
Konditionen verhandeln	Seite	82
Vergleichen lohnt sich	Seite	83
Finanzierungsmöglichkeiten	Seite	83
Checkliste: Benötigte Unterlagen	Seite	85
Das Gespräch mit der Bank.....	Seite	86
Das Auftreten	Seite	86
Eingeschränkte Angebote	Seite	86
Nicht drängen lassen	Seite	87
Die zweite Besichtigung.....	Seite	88
Gut vorbereitet zum Besichtigungstermin	Seite	88
Gutachter zum Termin mitnehmen	Seite	89
Fachleute kosten Geld	Seite	90
Mängelerfassung	Seite	90
Checkliste: Fragen, Fragen...	Seite	91
Checkliste: Zweite Besichtigung	Seite	92
Schwerwiegende Mängel.....	Seite	98
Feuchtigkeitsschäden sind gesundheitsgefährdend	Seite	98
Hausschwamm und Holzschädlinge	Seite	99
Risse und Setzungen	Seite	99

Asbest	Seite 99
Checkliste: Mängelerfassung	Seite 100
Die Entscheidung.....	Seite 102
Was ist die Immobilie Ihnen wert	Seite 102
Keine Entscheidung ohne die benötigten finanziellen Mittel	Seite 103
Sagen Sie JA	Seite 103
Notar und Kaufvertrag.....	Seite 104
Was braucht der Notar	Seite 104
Beim Notartermin	Seite 105
Jetzt wird es ernst	Seite 106
Nach der Unterzeichnung	Seite 106
Informationen zum Kaufvertrag	Seite 108
Das Grundbuch	Seite 108
Der Kaufpreis	Seite 109
Notaranderkonto	Seite 110
Vermietet, verpachtet oder frei	Seite 110
Gekauft wie gesehen	Seite 111
Nebenabreden	Seite 111
Übergang vom Verkäufer auf den Käufer	Seite 111
Kosten und Vollmachten	Seite 112
Rücktrittsrecht	Seite 112
Maklergebühren.....	Seite 113
Wann wird die Maklergebühr fällig	Seite 113
Übergabe.....	Seite 114
Übergabeprotokoll	Seite 114
Checkliste: Übergabeprotokoll	Seite 116
Endlich die eigene Immobilie.....	Seite 120
Nützliche Adressen, weiterführende Literatur.....	Seite 121
Stichwortregister.....	Seite 123

Vorwort

Endlich in die eigene Immobilie! Ein tolles Gefühl. Endlich kann man in den eigenen vier Wänden schalten und walten wie man möchte. Für die Zukunft hat man mit einer Immobilie auch gut vorgesorgt. Im Alter sollte sie komplett abbezahlt sein, damit die monatlichen Belastungen die Rente nicht zu sehr strapazieren. Eine eigene Immobilie ist ein Wertobjekt und lässt sich auch wieder verkaufen, wenn man in etwas Kleineres oder sogar in ein Pflegeheim umziehen möchte.

Also alles richtig gemacht? Eigentlich schon, aber es gibt dann doch das eine oder andere zu beachten und zu überlegen. Zum Beispiel kann man nicht in jeder Immobilie einfach nach Belieben Dinge ändern oder renovieren. Zum Beispiel bei Eigentumswohnungen, wenn die Eigentümergemeinschaft ins Spiel kommt oder bei Gebäuden mit Denkmalschutz.

Später eine Immobilie gewinnbringend zu verkaufen bedeutet auch, dass sie gepflegt sein sollte. Auch Immobilien altern und werden marode. Man sollte also im Laufe der Zeit ausreichend und regelmäßig in die eigenen vier Wände investieren und keinen Renovierungsstau entstehen lassen. Dies gilt es bei der Finanzierung und den zu erwartenden (monatlichen) Kosten mit einzukalkulieren.

Immobilienbesichtigungen können sehr emotional sein

Das Problem ist, dass bei einer Immobilienbesichtigung Emotionen geweckt werden. Insbesondere dann, wenn man sich auf den ersten Blick in eine Immobilie verliebt. Dann denkt man nicht mehr rational, sieht Mängel nicht, ist nicht mehr neutral und bei den Verhandlungen mit Eigentümer und/oder Makler wird man auch nicht mehr standhaft sein.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Grundsätzlich sollte das erste Gefühl beim Betreten einer Immobilie positiv sein. Fühlen Sie sich von Anfang an nicht richtig wohl, auch wenn Sie nicht beschreiben können warum, dann brauchen Sie eigentlich gar nicht mehr weiter über dieses Objekt nachzudenken.

Sind Sie aber von Anfang an begeistert, dann ist das super, denn dann ist die Wahrscheinlichkeit, dass Sie sich in dieser Immobilie für eine lange Zeit wohlfühlen erstmal gegeben. Trotzdem sollten Sie Ihre Begeisterung zügeln und mit allen Sinnen

durch die Immobilie gehen. Sehen Sie sich alles ganz genau an. Nehmen Sie sich Zeit, lassen Sie sich nicht beeinflussen von Eigentümer und/oder Makler und eventuellen weiteren Interessenten. Ein Immobilienkauf ist eine Investition fürs Leben. Wenn es diese Immobilie nicht ist oder Sie Ihnen vor der Nase weggeschnappt wird, dann finden Sie trotzdem irgendwann die Richtige.

Sind Sie ehrlich zu sich selbst

Der Grundriss gefällt Ihnen, die hellen hohen Räume und das Parkett sind ein Traum, Sie könnten sofort einziehen! Wären da nicht die merkwürdigen Flecken an der Wand, der moderate Geruch und die Parkplatzsituation vorm Haus.

Wenn Ihnen so etwas auffällt, dann ignorieren Sie das nicht. Die Flecken könnten ein Wasserschaden sein, der teuer werden kann oder sogar gesundheitsbedrohlicher Schimmel? Moderiger Geruch deutet oft auf Feuchtigkeit im Haus hin, also ebenfalls auf Schimmel oder ein Kanal-Problem.

Eigentlich haben Sie auch keine Lust jeden Abend rund ums Haus zu fahren, bis endlich mal ein Parkplatz frei wird. Lieber hätten Sie gerne einen Stellplatz vorm Haus oder eine Garage?

Betrachten Sie das Für und das Wider! Gehen Sie mehrmals in eine Immobilie, lassen Sie sich alle Unterlagen zeigen. Entscheiden Sie nicht spontan, sondern überlegt!

Das Buch hilft auf dem Weg zur Traumimmobilie

Auf dem Weg zu Ihrer „richtigen“ Immobilie soll Sie dieses Buch begleiten. Ich möchte Sie nicht vom Kauf einer Immobilie abhalten, schließlich ist eine eigene Immobilie etwas ganz tolles. Und sicherlich wird man im Vorfeld nicht alles sehen, beachten oder ausschließen können. Fehler und/oder Baumängel passieren immer wieder. Aber das, was zu vermeiden ist und was offensichtlich ist, kann bereits im Vorfeld geklärt werden. Das erspart Ihnen viel Zeit, Geld und Nerven.

Auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Ihre
Britta Hebisch

Was wird gesucht?

Sie wissen was Sie suchen? Eine Wohnung im Zentrum, möglichst im 1. Stock? Lieber ein freistehendes Einfamilienhaus, etwas außerhalb der Stadt, aber mit guten Verkehrsanbindungen und Infrastruktur für die Familie?

Sie benötigen mindestens vier Zimmer und das Home Office für Ihre selbstständige Tätigkeit muss auch integriert werden? Sie planen bis ins hohe Alter in der Immobilie zu leben? Dann wäre doch ein Aufzug und eine gewisse Barrierefreiheit von Vorteil. Vielleicht sogar ein Mehrgenerationenhaus?

Altbauwohnungen mit hohen Decken, am besten noch mit Stuck, das wäre Ihr Traum? Sie bevorzugen lieber das moderne, gradlinige Wohnen im Bauhaus-Stil? Ein kleines Reihenhäuschen tut es auch, Hauptsache die Nachbarn sind nett, die Schule ist in der Nähe und Ihre Kinder können draußen spielen?

Machen Sie sich bereits im Vorfeld Gedanken darüber, was für ein „Wohn-Typ“ Sie sind bzw. wie Sie gerne wohnen würden. Überlegen Sie dann, was Ihre Immobilie unbedingt haben sollte (z.B. großzügige Einbauküche, barrierefreies Bad, große Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer auf einer anderen Etage etc.). Ermitteln Sie zusätzlich Ihren Raumbedarf? Benötigen Sie vier Zimmer oder reichen Ihnen eigentlich zwei? Brauchen Sie einen Keller oder Abstellraum?

Träumen ist erlaubt – aber was können wir uns leisten?

Sind Ihre Ansprüche an Ihre Immobilie realistisch im Vergleich zu Ihrem Budget? Legen Sie bereits im Vorfeld fest, welchen Betrag Sie ausgeben wollen und auch können. Sprechen Sie dann mit Ihrer Bank über einen Kredit, der Ihnen auch noch Luft zum Atmen lässt. Also die Möglichkeit bietet, auch mal in den Urlaub zu fahren, ins Kino zu gehen oder am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Einkalkulieren können Sie natürlich auch Ihre handwerklichen Fähigkeiten. Wenn Sie in der Lage sind, Renovierungen selbstständig durchzuführen, dies gerne machen und auch Zeit dafür haben, dann können Sie auch Objekte ansehen, die renovierungsbedürftig sind, dafür aber Ihrem Budget entsprechen. Haben Sie diese Fähigkeiten nicht, dann sollten Sie auch keine renovierungsbedürftigen Immobilien in die engere Wahl ziehen, wenn dafür kein Budget mehr vorhanden ist. Sie müssten dann Handwerker für die Renovierung beauftragen, die zusätzlich Geld kosten. Die nachfolgenden Checklisten helfen bei der Bedarfsermittlung Ihrer Wünsche.

Checkliste: Immobilientyp

Haustyp

- Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Reiheneckhaus
- Reihemittelhaus
- mit Garten
- mit Terrasse

Wohnungstyp

- Mehrfamilienhaus / max. ____ Wohnungen
- Erdgeschoss
- ____ Stock/Etage
- Dachwohnung
- Neubau
- Altbau
- Balkon
- Gartennutzung

Infrastruktur

- Gute Verkehrsanbindung
- Entfernung zum Arbeitsplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Parkplätze am/vorm Haus

In der Nähe von

- Kindergarten / Schule
- Spielplatz
- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Freizeitgestaltung
- Sportvereinen
- Theater/Museen/Kultur
- Restaurants/Kneipen

Sonstige wichtige Kriterien

Checkliste: Raumbedarf

Wohnräume

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnzimmer_____m ² | <input type="checkbox"/> Kinderzimmer 3_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Esszimmer_____m ² | <input type="checkbox"/> Arbeitszimmer_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Küche_____m ² | <input type="checkbox"/> Gästezimmer_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Flur_____m ² | <input type="checkbox"/> Fernseh-/Spielzimmer_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Gäste-WC_____m ² | <input type="checkbox"/> Ankleidezimmer_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Bad 1_____m ² | <input type="checkbox"/> Hobbyraum_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Bad 2_____m ² | <input type="checkbox"/> Vorratsraum_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Schlafzimmer_____m ² | <input type="checkbox"/> Hauswirtschaftsraum_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Kinderzimmer 1_____m ² | <input type="checkbox"/> Keller_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Kinderzimmer 2_____m ² | <input type="checkbox"/> Sonstige Wunschräume_____m ² |
| | _____m ² |

Gesamt Räume: _____

Gesamt Fläche: _____m²

Außenanlagen

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Garten_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Terrasse_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Balkon_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Garage_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Carport_____m ² |
| <input type="checkbox"/> PKW Stellplatz_____m ² |
| <input type="checkbox"/> Sonstige Außenanlagen:
_____m ² |

Gesamt Fläche: _____m²