

ERSTE KLASSE. AUS ZWEITER HAND.

Ein gebrauchtes Objekt bietet im Regelfall einen ansehnlichen Preisvorteil. Doch es birgt auch Risiken. Prüfen Sie mit unserer Checkliste, ob die Secondhand- Immobilie überhaupt zu Ihnen passt.

Lage und Umgebung

Welchen Charakter und Ruf hat der **Ortsteil**, beurteilen Sie die Wohnanlage, schauen Sie sich die benachbarten Häuser an – sind sie alt, renoviert, vernachlässigt?

Wie sieht es mit dem **Bebauungsplan** aus – speziell bei Gebieten, die noch nicht vollständig bebaut sind, ist die Frage nach der erlaubten Nutzung wichtig.

Sind **Lärmquellen** wie Lokale, Sportstätten, Straßenverkehr etc. unter der Woche oder am Wochenende in der Nähe? Wie steht es um die **Luftqualität** – gibt es Industrie, Landwirtschaft oder Müllverbrennung in der Nähe?

In welcher **Nachbarschaft** möchten Sie leben (Familien mit Kindern, ältere Menschen, Gewerbegebiet)? Ein Gespräch mit den Nachbarn erleichtert oft die Entscheidung.

Sind Sie mit den vorhandenen **Verkehrsanbindungen** zufrieden? Sind **Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Behörden, Einkaufs-**

möglichkeiten oder **Freizeiteinrichtungen** in gut erreichbarer Nähe?

Bausubstanz und Ausstattung

Lässt sich klar datieren, wann das Gebäude gebaut und möglicherweise umgebaut wurde?

Wie sieht die **Fassade** aus (modern, klassisch, stilrein), wirkt das Haus gepflegt oder vernachlässigt, sind Schönheitsreparaturen notwendig?

Welche **Dachform** hat das Haus, wie ist das Dach gedämmt, sind Regenrinne und Abfluss dicht, zeigt der Kamin schadhafte Stellen?

Ist das **Dachgeschoss** ganz oder teilweise ausgebaut, wird ein Ausbau überhaupt genehmigt, ist das Dach über eine feste Treppe, über eine Leiter zugänglich, gibt es schräge Decken oder Wände?

Wie gut ist die **Schalldämmung** der Böden und Decken? Sind die Wasser- und Abwasserleitungen ausreichend schallgedämmt? Unzureichende Dämmung gegen Schall und Kälte senkt den Wohnwert und erhöht die Sanierungskosten.

Gefallen Ihnen die **Wände** (Holzverkleidung, Schiefer, Klinker, Naturstein etc.)? Prüfen Sie die Wände auf Feuchtigkeit, Risse, schadhafte Putz, Nasseränder, Ausblühungen. Wie hoch sind die Räume, sind alle Räume hell, wie ist der Wandbelag?

Wie alt sind die **Fenster**, blättert die Farbe vom Rahmen, hat das Haus Doppelfenster, Isolierglas, sind sie einbruchhemmend, aus Holz oder aus Kunststoff?

Sind die **Türen** im Haus lackiert oder furniert, wurde bei den Außentüren an Einbruchschutz gedacht? Ist das Haus unterkellert, in welchem Zustand befinden sich die Kellerräume, ist der Keller von außen zugänglich, ist er ausbaufähig?

In welchem Zustand befinden sich die **Treppen und die Bodenbeläge** (Teppich, Fliesen, Linoleum, Parkett)?

Grundstück

Stimmt die angegebene **Grundstücksgröße**?

Gibt es einen **Garten** (Zier- oder Nutzgarten), ist das Gelände leicht zu pflegen (steiler Hang, Stützmauer), gefällt Ihnen die **Aussicht**, werfen Gebäude oder Bäume der Nachbargrundstücke Schatten?

Wie ist das Grundstück eingezäunt, ist es zur **Straße**, zu den Nachbarn abgeschirmt?

Existiert eine **Garage** für Autos, ein **Carport**? Stehen noch weitere Gebäude (z.B. **Gartenhaus**) auf dem Grundstück?

Grundriss

Sind **Erweiterungen / Anbauten** möglich?

Ist die **Wohnfläche richtig berechnet**, genügt die Fläche, um vorhandene Möbel aufzustellen?

Wie groß sind die einzelnen **Zimmer**, gibt es Gästezimmer / Speisekammer / Vorratskeller / Abstellraum?

Sind alle Räume **vom Flur aus zugänglich**, wo liegen Bad, WC und Küche, in welcher **Himmelsrichtung** liegen Wohn- und Schlafzimmer?

Ist eine **Terrasse / Balkon** in ausreichender Größe vorhanden, gibt es einen Wintergarten, einen Windfang?

Wie hoch sind die **Betriebskosten**?

Haustechnik

Ist die **Küche** zweckmäßig eingerichtet, ist genügend Arbeitsfläche, Platz für Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler vorhanden?

Wird das **Bad** mechanisch/natürlich belüftet (Fenster, Ventilator, Schacht), befinden sich Bad und WC in getrennten Räumen, gibt es

eine Dusche und eine Wanne, ist die **Sanitäreinrichtung** einfach, aufwändig, farbig, weiß?

Wie viele **Steckdosen** sind in den Räumen vorhanden, müssen zusätzliche **Leitungen** gelegt werden, wie alt sind die elektrischen Leitungen, sind sie über oder unter Putz angelegt? Ist der **Sicherungskasten** alt, befinden sich im Keller **Anschlüsse** für Waschmaschine, Trockner, Tiefkühltruhe?

Sind alle Räume beheizbar, gibt es eine **Zentralheizung**, wie alt ist die Anlage (Typenschild) – lassen Sie sich Abrechnungen zeigen, um den Verbrauch festzustellen. Prüfen Sie die Heizkörper und ob es Ventile zur raumweisen Temperaturregelung gibt.

Ist die **Wasserversorgung** vollständig, ist ein Anschluss ans Netz geplant, fallen sonstige Erschließungskosten an, wie alt sind die Wasserleitungen, wird warmes Wasser von Durchlauferhitzern erzeugt, in welchen Räumen?

So viele Fragen muss man sich stellen und auch beantworten, um sicherzugehen, dass die Liebe auf den ersten Blick zu einer dauerhaften und tiefen Zuneigung zum Secondhand-Haus wird.