

Checkliste für die Erstbesichtigung



Wissen Sie, worauf Sie als Kaufinteressent bei einer ersten Hausbesichtigung achten müssen? Und welche Fragen Sie unbedingt stellen sollten?

Der Kauf eines Hauses ist eine weitreichende Entscheidung – emotional wie finanziell. Eine Erstbesichtigung dient vor allem dazu, einen realistischen Gesamteindruck der Immobilie zu gewinnen und mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen. Viele Mängel lassen sich bereits mit einem aufmerksamen Blick und den richtigen Fragen identifizieren.

Diese Checkliste soll Ihnen dabei helfen, strukturiert durch die Besichtigung zu gehen, nichts Wesentliches zu übersehen und Beobachtungen direkt festzuhalten. Sie ersetzt keine fachliche Begutachtung durch einen Sachverständigen, bildet jedoch eine solide Grundlage für die Entscheidung, ob eine Immobilie für eine engere Auswahl oder eine Zweitbesichtigung infrage kommt.

Notieren Sie Auffälligkeiten, hören Sie auf Ihr Bauchgefühl – und nehmen Sie sich Zeit. Ein Hauskauf beginnt mit einer guten Vorbereitung.

Unterlagen & Vorbereitung

- ☐ Exposé gelesen (Wohn-/Grundstücksfläche, Baujahr, Renovationen, Preis)
- ☐ Lage geprüft (Umgebung, Aussicht, Lärm, Infrastruktur)
- ☐ Grundrisse vorhanden und verstanden

Aussenbereich & Grundstück

- ☐ Zustand von Fassade (Risse, Feuchtigkeit, Putz)
- ☐ Dach (Alter, sichtbare Schäden, Dämmung)
- ☐ Fenster & Türen (Material, Zustand, Dichtungen)
- ☐ Kellerfenster / Lichtschächte?
- ☐ Grundstücksgrenzen klar?
- ☐ Zufahrt, Garage, Stellplätze
- ☐ Garten / Aussenanlagen gepflegt?

Innenräume – Allgemein

- ☐ Geruch (Schimmel, Feuchtigkeit, Muff)
- ☐ Raumaufteilung sinnvoll?
- ☐ Malerarbeiten notwendig?
- ☐ Zustand Bodenbeläge
- ☐ Tageslicht ausreichend?

Feuchtigkeit & Bausubstanz

- ☐ Keller trocken? (Wände, Boden, Ecken)
- ☐ Wasserflecken an Decken/Wänden?
- ☐ Schimmel sichtbar oder verdeckt?

Technik & Ausstattung

- ☐ Heizungsart & Alter (Gas, Öl, Fernwärme, Wärmepumpe)
- ☐ Warmwasserversorgung
- ☐ Elektrik (Sicherungskasten, FI-Schalter)
- ☐ Steckdosen ausreichend?

Fenster & Dämmung

- ☐ Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung
- ☐ Baujahr der Fenster
- ☐ Zugluft spürbar?
- ☐ Rollläden funktionsfähig?

Bad & Küche

- ☐ Sanierungsbedarf sichtbar?

Rechtliches & Sonstiges

- ☐ Altlasten bekannt?
- ☐ Denkmalschutz?
- ☐ Baurecht?
- ☐ Übergabetermin?
- ☐ Was bleibt im Haus?
- ☐ Wer übernimmt welche Kosten?

Fragen an den Verkäufer / Makler

- ☐ Warum wird verkauft?
- ☐ Welche Renovierungen wurden gemacht?
- ☐ Gab es Wasserschäden?
- ☐ Laufende Kosten (Heizung, Strom, Wasser, Liegenschaftssteuern)?
- ☐ Nachbarschaft / Besonderheiten?

Nach der Besichtigung

- ☐ Plus-/Minusliste erstellen
- ☐ Grobe Renovierungskosten abschätzen
- ☐ Zweitbesichtigung mit Fachmann planen?

Benötigen Sie Expertenrat zum Thema Hauskauf oder -verkauf?
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien
Postfach
3073 Gümligen
031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)