

Immobilienkauf — von der Besichtigung bis zum Notartermin.

Von der Besichtigung bis zum Notartermin — was Sie prüfen, mitbringen und rechnen müssen.

01 Vor der Besichtigung

Wer vorbereitet hinfährt, sieht mehr als die frische Farbe.

- ☐ **Budget realistisch abgesteckt**
Kaufpreis plus Nebenkosten plus Puffer — nicht der Wunschpreis.
- ☐ **Finanzierungsbestätigung besorgt**
Verkäufer nehmen Interessenten mit Nachweis deutlich ernster.
- ☐ **Lage geprüft**
Anbindung, Schulen, Lärm, Entwicklung des Viertels.
- ☐ **Exposé kritisch gelesen**
Baujahr, Wohnfläche, Energiewerte, Grundriss — Unstimmigkeiten notieren.

02 Bei der Besichtigung

Zwei Stunden Aufmerksamkeit, die Zehntausende sparen können.

- ☐ **Feuchtigkeit & Schimmel**
Keller, Bad, Außenwände, Fensterlaibungen prüfen.
- ☐ **Dach, Fenster, Heizung**
Alter und Zustand? Die teuersten Posten der nächsten Jahre.
- ☐ **Elektrik & Leitungen**
Sicherungskasten, Steckdosen, Wasserleitungen — Sanierungsstau erkennen.
- ☐ **Zweite Besichtigung bei Tageslicht**
Am besten mit einem Handwerker oder Gutachter an Ihrer Seite.
- ☐ **Fotos & Notizen gemacht**
Nach der dritten Wohnung schwimmt sonst alles.

03 Unterlagen anfordern

Was Sie nicht gesehen haben, können Sie nicht bewerten.

- ☐ **Grundbuchauszug**
Wer ist Eigentümer, welche Lasten und Wegerechte stehen drin?
- ☐ **Energieausweis**
Pflicht — und ein direkter Hinweis auf künftige Heizkosten.

- ☐ **Teilungserklärung & Protokolle**
Bei Eigentumswohnungen: Beschlüsse und Streitthemen der letzten Jahre.
- ☐ **Wirtschaftsplan & Rücklage**
Wie hoch ist das Hausgeld, wie gefüllt die Instandhaltungsrücklage?
- ☐ **Baulastenverzeichnis & Flurkarte**
Was darf auf dem Grundstück gebaut werden — und was nicht?

04 Finanzierung & Nebenkosten

Der Kaufpreis ist nur ein Teil der Wahrheit.

- ☐ **Kaufnebenkosten kalkuliert**
Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler.
- ☐ **Eigenkapital & Puffer**
Nebenkosten aus Eigenkapital; Rücklage für Reparaturen bleibt bestehen.
- ☐ **Zinsbindung & Tilgung festgelegt**
Wie lange planbar, wie schnell schuldenfrei? Sondertilgung vereinbart?
- ☐ **Mehrere Angebote verglichen**
Nicht nur die Hausbank — Konditionen unterscheiden sich spürbar.
- ☐ **Absicherung bedacht**
Was passiert mit der Rate bei Berufsunfähigkeit oder Todesfall?

05 Vor dem Notartermin

Die letzten Tage, in denen Änderungen noch einfach sind.

- ☐ **Kaufvertragsentwurf gelesen**
Sie haben Anspruch auf zwei Wochen Prüfzeit — nutzen Sie sie.
- ☐ **Offene Fragen geklärt**
Übergabetermin, Inventar, Mängel, Zahlungsziel gehören in den Vertrag.
- ☐ **Finanzierungszusage schriftlich**
Verbindlich, nicht nur mündlich in Aussicht gestellt.
- ☐ **Übergabeprotokoll vorbereitet**
Zählerstände, Schlüssel, Mängel — am Übergabetag festhalten.

Wie viel Immobilie können Sie sich wirklich leisten?

Wir rechnen Ihre Finanzierung ehrlich durch — inklusive Nebenkosten, Puffer und Zinsbindung.

Kostenloses Erstgespräch: kapitalwerk.de/kontakt.html