

HAUSKAUFCHECK BONUS

Besichtigungs-Kurzcheck & Unterlagenliste

Für den ersten strukturierten Blick auf eine Immobilie. Trage Beobachtungen ein, markiere offene Punkte und kläre Unsicherheiten vor einem Angebot.

So nutzt du den Bonus

1. Vor der Besichtigung die Unterlagenliste prüfen. 2. Vor Ort nur Beobachtungen und Aussagen festhalten. 3. Danach Kosten und offene Prüfungen ergänzen. Ein Haken bedeutet nur: angesehen - nicht automatisch: fachlich in Ordnung.

Vor dem Termin

- ☐ Exposé, Grundriss, Energieausweis und bekannte Modernisierungen vorliegen.
- ☐ Eigene K.O.-Kriterien und maximale Gesamtinvestition festgelegt.
- ☐ Zweite Person, Taschenlampe, Zollstock und Kamera eingeplant.
- ☐ Fragen an Verkäufer oder Makler vorbereitet.

Außen und Grundstück

- ☐ Dach, Fassade, Fenster und sichtbare Anschlüsse fotografiert.
- ☐ Risse, Feuchtespuren, Abplatzungen oder auffällige Reparaturen notiert.
- ☐ Entwässerung, Gefälle, Zufahrt, Grenzen und Nebengebäude angesehen.
- ☐ Lärm, Gerüche, Verkehr und direktes Umfeld zu passender Tageszeit geprüft.

Innen und Technik

- ☐ Keller, Außenwände, Fensterlaibungen und Ecken auf Geruch und Feuchte geprüft.
- ☐ Heizung: Typ, Baujahr, Wartung und auffällige Geräusche erfragt.
- ☐ Elektrik: Sicherungskasten, sichtbare Leitungen und Zahl der Stromkreise notiert.
- ☐ Wasser: Druck, Warmwasser, sichtbare Leitungen und bekannte Schäden erfragt.
- ☐ Risse, unebene Böden, klemmende Türen und überdeckte Stellen dokumentiert.

HAUSKAUFHECK BONUS

Unterlagen-Nachfassliste

Nicht alles ist für jedes Objekt gleich relevant. Unklarheiten schriftlich nachfordern und fachlich einordnen lassen.

Unterlage	Wofür?	Da	Offen
Grundbuchauszug	Eigentum, Rechte, Belastungen	☐	☐
Flurkarte / Lageplan	Grundstück und Grenzen	☐	☐
Baulastenauskunft	Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	☐	☐
Altlasten- / Hochwasserhinweise	Standortbezogene Risiken	☐	☐
Baugenehmigungen / Pläne	Genehmigter Bestand	☐	☐
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Flächenangaben nachvollziehen	☐	☐
Energieausweis	Kennwerte, Aussteller, Gültigkeit	☐	☐
Heizungs- und Wartungsnachweise	Anlage, Alter, Pflege	☐	☐
Rechnungen zu Modernisierungen	Umfang, Datum, Betrieb	☐	☐
Gebäudeversicherung / Schäden	Vorschäden und Regulierung	☐	☐
Grundsteuer / laufende Gebühren	Laufende Belastung	☐	☐
Bei WEG: Teilungserklärung	Sondereigentum und Regeln	☐	☐
Bei WEG: Protokolle / Rücklage	Beschlüsse und Kostenrisiken	☐	☐
Kaufvertragsentwurf	Frühzeitig prüfen lassen	☐	☐

Noch schriftlich zu klären:

- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____

HAUSKAUFCHECK BONUS

Kosten-Schnellbild

Noch keine Kalkulation - aber ein Schutz gegen den reinen Kaufpreis-Tunnelblick.

Position	Betrag	Belegt / Angebot
Kaufpreis	_____ €	☐
Kaufnebenkosten	_____ €	☐
Sofort notwendige Maßnahmen	_____ €	☐
Weitere Sanierung in 1-3 Jahren	_____ €	☐
Sicherheitsreserve	_____ €	☐
Gesamtinvestition	_____ €	☐
Eigenkapital nach Reserve	_____ €	☐
Voraussichtlicher Finanzierungsbedarf	_____ €	☐
Monatliche Kreditrate	_____ €	☐
Laufende Hauskosten pro Monat	_____ €	☐
Gesamtbelastung pro Monat	_____ €	☐

Stop-Ampel vor einem Angebot

- ☐ ROT: Wesentliche Red Flag ungeklärt - kein Angebot aus Zeitdruck.
- ☐ GELB: Daten oder Kosten fehlen - schriftlich nachfordern und Reserve erhöhen.
- ☐ GRÜN: Kerndaten belegt, Risiken geklärt und Belastung bleibt tragbar.

HAUSKAUFHECK BONUS

Zwei Objekte digital vergleichen

Zum Bonus gehört die Excel-Datei CRISTMY HauskaufCheck LIGHT. Sie vergleicht zwei Objekte, bildet die Gesamtinvestition ab und sperrt eine vorschnelle Empfehlung bei Red Flags oder zu wenig Daten.

Was die LIGHT-Datei bewusst nicht ersetzt

HauskaufCheck PRO vergleicht bis zu fünf Immobilien und rechnet Kaufnebenkosten, Finanzierung, Sanierung, laufende Kosten, Stressszenarien und Entscheidungs-Score deutlich tiefer. LIGHT soll dir zeigen, ob dir die digitale Arbeitsweise hilft - nicht das Vollprodukt vorwegnehmen.

Mehr Tiefe, wenn du sie brauchst

HauskaufCheck PRO im CRISTMY-Shop:

https://www.etsy.com/de/shop/CRISTMY?search_query=HauskaufCheck

Wichtig

Die Vorlagen unterstützen deine eigene Dokumentation und Entscheidung. Sie prüfen weder Marktwert noch Technik, Recht, Finanzierung, Steuer oder Vertragsinhalt. Bei relevanten Unsicherheiten geeignete Fachleute einschalten.