

CHECKLISTE - SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN?

Irgendwelche Immobilienmakler gibt es reichlich - DEN Makler gibt es nur mit uns. Durch die Anzahl an Immobilienmaklern im Schwarzwald-Baar-Kreis ist es nicht immer leicht den Überblick zu behalten und sich letztendlich für den richtigen Partner an seiner Seite zu entscheiden. Schweikert immobilien begleitet Sie vom Erstkontakt bis zum erfolgreichen Kauf und ermöglicht Ihnen mit dem prämierten Rundum-sorglos-Paket einen entspannten Prozess. Gerne möchten wir Ihnen mit dieser Liste die Wahl des richtigen Immobilienmaklers erleichtern und Ihnen einen Leitfaden bezüglich des Immobilienkaufs an die Hand geben.

1. Was sollte ich als Erstes beachten?

Da es bei einer Immobilie meist um viel Geld geht, sollten Sie sich sehr ehrlich fragen, wie viel „Immobilie“ Sie sich leisten möchten, d.h.

Passen Ihre Immobilienwünsche zu Ihrem Budget? und

Können Sie die finanziellen monatlichen Ausgaben auch jahrelang durchhalten?

Ob Sie sich Ihr Traumhaus leisten können, können Sie mit dem Budgetrechner prüfen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die entsprechende Summe bei der entsprechenden Bank bestätigen zu lassen.

2. Wie finde ich eine Immobilie, die zu mir passt?

Ist der Kostenaspekt geklärt geht es weiter mit der Wahl der geeigneten Immobilie. Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus? Finden Sie heraus, welcher Immobilientyp zu Ihnen passt. Werden Sie sich bei allen wundervollen Traumhausoptionen grundsätzlich bewusst dass Sie von den drei Entscheidungsfaktoren „Lage“, „Preis“ und „Ausstattung“ im Normalfall mindestens einen Kompromiss eingehen müssen. Wer bspw. Wert auf Privatsphäre, ausreichend Platz und viel Komfort legt, der trifft mit dem Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses eine gute Wahl. Wer nicht ganz so viel Platz benötigt, aber dennoch nicht auf Freiraum verzichten will, der könnte sich für das praktische Doppelhaus interessieren. Das Reihenhaus ist beispielsweise in Stadtnähe vor allem bei jungen Familien sehr beliebt.

Was auch immer Sie suchen, mit unserer Hilfe und der Möglichkeit zu Ihren individuellen und persönlichen Suchprofil werden Sie Ihr passendes Eigenheim finden!

Gerne können Sie sich auch auf unserer Website und den entsprechenden Portalen über unsere aktuellen Immobilienangebote informieren. Bei Fragen zu den jeweiligen Immobilien stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

3. Woran sollte ich beim Besichtigungstermin denken?

Bei der Besichtigung vor Ort ist es wichtig, dass Sie systematisch vorgehen und sich ein genaues Bild der Immobilie machen. Dabei ist es vorteilhafter sich das Objekt bei Tageslicht anzusehen. Insbesondere für die Beurteilung des Dach- und Fassadenzustands, auch auch für die Beurteilung des Kellers und des Dachstuhls ist dies sehr wichtig und hilft Ihnen dabei, sie ein genaues Bild der Zustände zu machen. Fragen Sie vorher, ob Sie Fotos von dem Objekt machen dürfen. Sind diese grundsätzlichen Dinge geklärt, kann es auch schon losgehen:

3.1 Schauen Sie sich vor dem Besichtigungstermin das Exposé der Immobilie an. Schauen Sie nach, ob folgenden Angaben vorhanden sind - sofern Angaben fehlen, sollten Sie diese vor Ort in Erfahrung bringen:

Eigentümerprotokolle einsehen und Instandhaltungsrücklagen erfragen. Ist ausreichend Kapital für anstehende Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum vorhanden?

Baujahr des Objektes

Größe der Wohnfläche

Größe der Nutzfläche

Grundriss

Auszug aus dem Grundbuch

Gegebenenfalls Teilungserklärungen

Energieausweis

Beschreibung, welche Einbauten mitverkauft werden sollen (Einbauküche? Garage? Kamin? Markisen?)

Ist das Grundstück eine „Erbpacht“?

3.2 Was sollten Sie zum Besichtigungstermin mitnehmen?

Smartphone oder Fotoapparat, um Bilder machen zu können (praktisch, falls bspw. Partner nicht beim Termin dabei sein können. Dies dient dazu, um potenzielle Mängel feststellen zu können. Dies ist jedoch nur nach Absprache möglich)

Zollstock und Kompass, um Räume und Deckenhöhen auszumessen und herauszufinden, wie Haus und Garten ausgerichtet sind

Notizbuch und Stift, um Fragen an Eigentümer und Makler zu notieren

Ggf. diese Checkliste als Ausdruck

Checkliste für den Besichtigungstermin

Unsere Checkliste gibt Ihnen eine ausführliche Darstellung mit zahlreichen Details, die später ggf. bei einer Modernisierung eine Rolle spielen. Da die Besichtigung vor Ort einen umfangreichen visuellen Anreiz und informative Aspekte liefert, kann es ggf. sein, dass Sie nicht alle Informationen beim ersten Besichtigungstermin in Erfahrung bringen. Jedoch können Sie diese Apsket von uns auch gerne in Nachhinein erfahren. Wir klären Sie genaustens über Ihr Objekt auf.

Außenwände/Dämmung

Wie ist das Haus gedämmt? Sind die Außenwände seit dem Bau modernisiert worden?

Enthält die Außenwand aufwendige Elemente, wie z.B. Erker, Säulen, Naturstein- oder mehrgeschossige Glasfassaden?

Welche Energiewerte hat es?

Fassade: Welchen Eindruck macht sie?

Fassade: Sind Mängel zu erkennen?

Dach

Wie alt ist es?

in welchem Zustand ist es?

Ist das Dach gedämmt?

Fenster

Wie viele Fenster hat die Immobilie (inkl. Anzahl Dachfenster)?

Sind große Fensterflächen vorhanden, d.h. über 1.5m?

Welche Verglasung ist vorhanden? (1-fach, 2-fach, 3-fach, etc.)

Welche Art Rolläden sind vorhanden? (manuell, elektrisch)

Wie alt sind die Fenster? Wurden die Fenster seit Bau der immobilie erneuert?

In welchem Zustand sind die Fensterrahmen? Schließen Sie gut?

Innentüren

Welche Ausführung haben die Türen? (einfach, massiv)

Gibt es Schiebetüren?

Sind Glastüren vorhanden?

Decken

Welche Art Decken sind verbaut (Holzdecke mit Schallschutz, Beton- oder Steindecke)?

Wie groß sind die Räume? Bis 5m Wandlänge oder über 5m Wandlänge?

Ist eine Deckenverkleidung vorhanden?

Fußböden

Welche Fußbödenarten sind im Haus vorhanden? (Holz, Stein und Fliesen, Teppich- und Kunststoffböden)

Sind die jeweiligen Böden in eher einfacher Ausführung oder hochwertig gehalten?

Gibt es erkennbare Mängel?

Wie sieht es mit der Trittschalldämmung aus?

Bad

Wie viele Bäder gibt es im Haus?

Welche Ausstattung haben die Bäder? (Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken)

Haben die Bäder Fenster?

Lassen Sie sich gut öffnen?

Wurden die Bäder modernisiert oder sind sie bereits renovierungsbedürftig?

Heizungsanlage

Wie wird die Immobilie geheizt: Fern- oder Zentralheizung mit Öl oder Gas vor/nach 1995, Warmluftheizung, Gastherme, Nachtstromspeicher, Brennwertkessel, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, etc.?

Alter und Zustand?

Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?

Sind Solarkollektoren vorhanden?

Gibt es eine Fußbodenheizung?

Steckdosen und Anschlüsse

Ist beides in ausreichender Zahl vorhanden?

Wie alt ist der Zählerschrank? vor/nach 1985?

Sind Sonderausstattungen wie bspw. eine Lüftungsanlage (mit Wärmetauscher), Klimaanlage, Lan/TV-Anschlüsse in mehreren Räumen, Alarmanlage, etc. vorhanden?

Strom

Funktioniert die Stromversorgung im ganzen Haus?

In welchem Zustand/wie alt sind die Leitungen?

Keller

Ist Feuchtigkeit erkennbar?

Sind die Kellerräume gut zu lüften?

Ist ausreichend Abstellfläche vorhanden?

Gibt es Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner & Co.?

Wasserversorgung

Wie wird Warmwasser aufbereitet?

Funktionieren alle Wasserhähne?

Sind alle Boiler/Heizkessel in Ordnung?

Stimmt der Wasserdruck im ganzen Haus?

Raumaufteilung

Sind die Räume sinnvoll angeordnet?

Gibt es überall genügend Stellflächen oder versperren Dachschrägen den Weg?

Sind viele Durchgangszimmer vorhanden?

Stauraum

Ist im gesamten Haus genügend Stellfläche vorhanden?

Dachboden

Ist der Dachboden als Stellfläche nutzbar?

Ist er gut erreichbar?

Sie möchten sich gerne auf der sicheren Seite wissen und einen kompetenten Partner an Ihrer Seite wissen? Dann sind Sie bei Schweikert Immobilien genau richtig! Wir unterstützen Sie gerne bei Ihrer Suche nach dem richtigen Eigenheim. Um Ihnen eine schnelle und effektive Suche ermöglichen zu können, bieten wir Ihnen die Einrichtung Ihres persönlichen und kostenlosen Suchprofils an. Auf diese Weise setzen wir uns direkt mit Ihnen in Verbindung, sobald wir die zu Ihren Wünschen und Vorstellungen passende Immobilie gefunden haben.

4. Wie plane ich meine optimale Finanzierung?

Nachdem Sie sich eingehend mit der Qualität Ihrer Traumimmobilie beschäftigen durften, haben Sie direkt hier die Möglichkeit, Ihre optimale Finanzierung in wenigen Schritten zu planen. Mit dem Schweikert Finanzierungsservice helfen wir Ihnen dabei die geeignete Finanzierung für Sie zu finden und diese in die Wege zu leiten.

5. Was ist kurz vor dem Kaufabschluss zu bedenken?

Sofern Ihr Wunschobjekt auch nach der Besichtigung Ihren Vorstellungen entspricht, preislich passt und Sie die Finanzierung beauftragt haben, sollten Sie noch die folgenden Punkte in Erfahrung bringen, bevor Sie einen Termin beim Notar vereinbaren:

5.1 Grundbuchamt

Grundbuchauszug vom Verkäufer/Makler anfordern

5.2 Bauamt

Baupläne einsehen, d.h. welche Neubauten/Straßensanierungen etc. sind in Kürze geplant und verursachen eventuell sogar Kosten bei Ihnen? (Vollmacht des Eigentümers notwendig)

Baulastenverzeichnis einsehen: gibt es z.B. Überwegrechte? (Vollmacht des Eigentümers notwendig)

5.3 Notar

Kaufvertrag in Ruhe prüfen, d.h. mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin

Notartermin realistisch setzen, da die Banken für die Prüfung der Finanzierungsanfrage Zeit benötigen:
ggfl. nachfragen, wann die schriftliche Finanzierungsbestätigung kommt und erst dann den Notartermin vereinbaren

Erst die schriftliche Finanzierungsbestätigung der Bank abwarten, dann den Kaufvertrag unterschreiben

6. Wie sichern Sie Ihr Immobilien-Projekt bestmöglich ab?

Möchten Sie Ihre Immobilie gegen Risiken absichern und dementsprechend genauer erfahren, was Sie wirklich in dieser neuen Situation für Sie und Ihre Familie benötigen? Zahlreiche Versicherungen bieten in dieser Hinsicht ihren Service an und bieten Ihnen die Sicherheit, nach der Sie womöglich gesucht haben. Bei Fragen rund um Immobilien, auch hinsichtlich der Absicherung, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und beantworten diese mit Freude.

7. Ist eine Modernisierung jetzt oder später sinnvoll?

Ihr schönes, neu erworbenes Objekt zu sanieren, zu modernisieren und auf den aktuellen Stand zu bringen kann eine wundervolle Aufgabe sein! Die Entwicklung und der Fortschritt der eigenen Immobilie sorgt dabei für pure Freude. In manchen Fällen ist jedoch bei diesem Thema weniger grundsätzlich mehr. Gerne möchten wir Ihnen auch in dieser Hinsicht weiterhelfen und Ihnen unsere volle Unterstützung anbieten. Melden Sie sich einfach mit Ihrem Anliegen bei uns.

8. Wie plane ich meinen Umzug?

Sie haben bereits Ihre neue Immobilie erworben und stehen somit kurz vor Ihrem Umzug? Dieser ist mit zahlreichen organisatorischen Aspekten verbunden und sorgt manchmal für eine umfangreiche Herausforderung. Um Ihnen die Übersicht bei den diversen Faktoren des Umzugs zu erleichtern und Ihnen auch in diesem Falle unter die Arme greifen zu können, bieten wir Ihnen unsere CHECKLISTE bezüglich des bevorstehenden Umzugs an. Schauen Sie dazu in den entsprechenden Formularen/im entsprechenden Downloadbereich auf unserer Website vorbei.

9. Was muss ich bei der An- oder Ummeldung beachten?

Ihr Umzug ist gerade vollzogen und die Freude ist selbstverständlich groß. Nun wohnen Sie endlich in Ihrer neuen Wohnung oder Ihrem neuen Haus. Damit kommen nun viele aufregende Veränderungen auf Sie zu. Dabei sollten Sie einer Ihrer ersten Gänge zum Einwohnermeldeamt ihres neuen Wohnortes führen. Denn hier stehen wichtige Formalitäten an, da in Deutschland eine Meldepflicht herrscht. Diese ist innerhalb einer bestimmten Frist einzuhalten - sollte dies nicht geschehen, können erhöhte Kosten auf Sie zukommen.

zum Glück ist jedoch nicht in allen Bereichen ein Behördengang notwendig. Zum teil können Sie sich sogar online ummelden. Wo genau Sie sich ummelden können, haben wir für Sie zusammengefasst:

9.1 Behörden und Ämter

Einwohnermeldeamt Fristen und Kosten

Sie müssen sich innerhalb von ein bis maximal zwei Wochen nach dem Umzug um- bzw. anmelden, ansonsten werden Sie zur Zahlung eines Bußgeldes ermahnt

Die Bußgeldsätze liegen dabei zwischen 10 bis 30 Euro für eine Verspätung von wenigen Tagen bzw. Wochen und reichen bis zu 500 Euro, wenn Sie die Ummeldung um mehrere Monate verzögern

Einwohnermeldeamt Benötigte Unterlagen

Personalausweis

Reisepass, wenn Sie einen besitzen

Meldeformular

Wohnungsgeberbescheinigung (vom Vermieter ausgefüllt und unterzeichnet)

Kfz-Zulassungsstelle

Finanzamt

Familienkasse

Ggf. Agentur für Arbeit

Ggf. Sozialamt

Ggf. BaFög-Amt

9.2 Geldinstitute

Hausbank

Kreditkarten

Bausparkasse

Sonstige Banken, Darlehen, Kredite, Aktien, etc.

9.3 Versicherungen

- Krankenkasse
- Rentenversicherung
- Kfz-Versicherung
- Private Haftpflichtversicherung
- Hausratsversicherung
- Ggf. Zusatzversicherungen

9.4 Versorger und Dienstleister

- Deutsche Post/Nachsendeauftrag
- Telefon, Internet, TV
- Mobilfunkanbieter
- Rundfunkanstalt
- Stromanbieter
- Gasanbieter
- Sonstige Versorger (Wasser, etc.)

9.5 Sonstige Ummeldungen

- Arbeitgeber
- Schule, Kindergarten, Universität
- Steuerberater
- Rechtsanwalt
- Sportvereine
- Bücherei
- Online-Shops
- Abonnements (Zeitschriften, Zeitungen, etc.)