



# HAUSKAUF

## DEIN GUIDE ZUM TRAUMHAUS

Worauf musst du beim Hauskauf besonders achten? Was ist wichtig rund um Haus, Grundstück, Lage und alles, was sonst noch dazugehört? Wo solltest du bei einer Hausbesichtigung genau hinsehen?

Mit unserem Guide kommst du Schritt für Schritt zu deinem Traumhaus.



helden.de

## Das grundlegende Vorgehen beim Hauskauf

- **Lege einen Budgetrahmen fest.**

Dazu gehört unter anderem eine Auflistung deiner Einnahmen und dein verfügbares Eigenkapital. In der Regel erwarten Banken rund 20 Prozent Eigenanteil beim Hauskauf. Vergiss dabei nicht die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Maklerprovision.
- **Finde eine passende Immobilie.**

Das wichtigste Kriterium bei der Haussuche ist die Lage. Sie muss zu deiner Lebenssituation passen, sie bestimmt aber zugleich im Wesentlichen den Kaufpreis. Falls du ein interessantes Haus entdeckst, forderst du das dazugehörige Exposé für einen ersten Überblick über Baujahr, Größe etc. an.
- **Besichtige deine Wunschimmobilie.**

Kein Hauskauf ohne vorherige Besichtigung. Um eventuelle Schwachstellen zu finden und den Kostenrahmen für Modernisierungsmaßnahmen besser einzuschätzen, empfiehlt sich die Hilfe von Sachverständigen.
- **Überprüfe das Grundbuch.**

Durch Einsicht des Grundbuchs kannst du zum Beispiel vor dem Kauf ausschließen, ob mit der Immobilie noch ältere Grundschulden verbunden sind.
- **Schließe die Preisverhandlungen und deine Finanzierung ab.**

Besteht nach eingehender Besichtigung immer noch Interesse, einigst du dich mit den bisherigen Eigentümern über den Kaufpreis. Damit hast du auch einen Ausgangspunkt für die Finanzierung. Vergiss dabei die Umbaukosten und mögliche Förderungen nicht.
- **Schließe den Kaufvertrag ab.**

Um spätere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, solltest du den Kaufvertrag überprüfen lassen. Nach der Unterzeichnung wird der Vertrag notariell beurkundet und der Grundbucheintrag geändert.
- **Bezahle dein Haus – und zieh ein.**

Vor dem Einzug in dein Traumhaus steht das Bezahlen. Sind Kaufpreis und Kaufnebenkosten beglichen und der Schlüssel übergeben, steht dem Umzug in dein neues Zuhause nichts mehr im Weg.

# Die wichtigsten Fragen bei der Hausbesichtigung

In der Regel kannst du zwar alle wesentlichen Daten dem Exposé zu deiner Traumimmobilie entnehmen (sofern eines vorhanden ist). Einen wirklichen Eindruck vom Zustand, von den Ausmaßen und der Umgebung erhältst du aber nur direkt vor Ort. Bei der Besichtigung sind deshalb viele Fragen zu klären.

## Die Eckdaten

- Welches Baujahr hat das Haus?
- Auf welche Weise wurde es gebaut?
- Wie groß ist die Nutzfläche?
- Wie groß ist die Wohnfläche?
- Wie viele Räume gibt es?
- Wann wurden zuletzt Sanierungen vorgenommen?

## Die Lage und der erste Eindruck

- Gefällt dir das Wohnumfeld, in dem sich das Haus befindet?
- Wie sind die Verkehrsanbindungen, die Versorgung mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.?
- Sind Stellplätze für Pkw und/oder Fahrräder vorhanden?
- Welchen Eindruck machen die Immobilie und die dazugehörigen Außenanlagen?
- Wie sind die Zimmer geschnitten?
- Wie sind die Lichtverhältnisse in den einzelnen Räumen?
- In welcher Himmelsrichtung liegen Balkon/Terrasse/Garten?

## Der Zustand (außen)

- In welchem Zustand ist die Fassade?
- Wie sieht die Struktur des Dachs aus?
- In welchem Zustand sind Fenster, Türen und Treppen?
- Wie gut sind die Außenanlagen gepflegt?

## Der Zustand (innen)

- Ist die Bausubstanz noch intakt?
- Gab es einen Wasserschaden oder andere Schäden oder lassen sich Anzeichen von Feuchtigkeit, Schimmel- oder Pilzbefall finden?
- Wie alt sind die Leitungen für Wasser, Abwasser und elektrischen Strom?
- Wie alt sind die Heizungsanlage und die Warmwasseranlage?
- Wie gut sind die Fenster (Verglasung, Dichtigkeit der Rahmen etc.)?
- Wie ist der Zustand von Böden, Wänden und Decken?
- Verfügt das Haus über eine ausreichende Dämmung?
- In welchem Zustand sind Dachboden und/oder Keller?

Für eine möglichst genaue und umfassende Bestandsaufnahme solltest du bei deinem Besichtigungstermin fachkundige Unterstützung mitnehmen.

Sachverständige können dir nicht nur den Zustand des Hauses mit all seinen Bestandteilen erklären, sondern dir zugleich eine Einschätzung von möglichen Renovierungs- und Sanierungskosten geben.

Damit kannst du die Finanzierung besser kalkulieren. Du gewinnst außerdem einen Eindruck vom wahrscheinlichen Aufwand, den es für das Herrichten deines neuen Zuhauses nach deinen Wünschen benötigt.