

CHECKLISTE FÜR KAUFINTERESSENTEN

Rundgang durch ein gebrauchtes Haus

Bei einer Besichtigung sieht man vor allem Räume, Licht und Einrichtung. Was ein Haus später kostet, steckt aber oft in Dach, Keller und Haustechnik. Nehmen Sie diese Checkliste zum zweiten Termin mit, gehen Sie das Haus in Ruhe von außen nach innen durch und notieren Sie, was Ihnen auffällt.

Mitnehmen

Taschenlampe, Zollstock, Handy für Fotos, diese Liste und einen Stift.

Fragen

Baujahr und Jahr der letzten Erneuerung zu Dach, Fenstern, Heizung und Elektrik.

Einordnen

Die Liste ersetzt keinen Sachverständigen. Bei Zweifeln lohnt ein Termin mit Fachleuten.

So kreuzen Sie an: *unauffällig* = kein erkennbarer Handlungsbedarf · *prüfen* = genauer ansehen oder Fachleute fragen · *handeln* = Reparatur oder Erneuerung einplanen. In der letzten Spalte ist Platz für Baujahr, Kostenschätzung oder Fotonummer.

Bauteil / worauf achten	unauffällig	prüfen	handeln	Notiz / Baujahr
GRUNDSTÜCK UND AUSSENBEREICH				
Zufahrt, Wege, Pflasterflächen Absackungen, Stolperkanten, Gefälle zum Haus hin	☐	☐	☐	
Zäune, Mauern, Hecken, Tore Standicherheit, Grenzverlauf erkennbar?	☐	☐	☐	
Garage, Carport, Stellplatz Dach dicht, Tor funktionsfähig, genehmigt?	☐	☐	☐	
Terrasse und Balkon Abdichtung, Gefälle, Geländer, Risse im Belag	☐	☐	☐	
Regenwasser auf dem Grundstück Fallrohre angeschlossen, Wasser staut nicht am Sockel	☐	☐	☐	
DACH				
Dacheindeckung verschobene oder gebrochene Ziegel, starker Moosbewuchs	☐	☐	☐	
Rinnen und Fallrohre Dichtheit, Befestigung, Verschmutzung	☐	☐	☐	
Dachstuhl (vom Dachboden aus) Feuchtflecken, Holzschädlinge, nachträgliche Eingriffe	☐	☐	☐	
Dämmung Dach bzw. oberste Geschossdecke vorhanden? Dicke? Durchfeuchtung?	☐	☐	☐	
Gaube, Dachfenster, Anschlüsse Blechanschlüsse, Wasserspuren innen	☐	☐	☐	

Bauteil / worauf achten	unauf- fällig	prüfen	handeln	Notiz / Baujahr
Schornstein Kopf, Verfugung, Einfassung am Dach	☐	☐	☐	
FASSADE, FENSTER UND TÜREN				
Mauerwerk bzw. Klinker Risse (Verlauf und Breite notieren), ausgewaschene Fugen	☐	☐	☐	
Putz und Anstrich Abplatzungen, Hohlstellen, Algen auf der Wetterseite	☐	☐	☐	
Fassadendämmung vorhanden? Art und Jahr, Beschädigungen	☐	☐	☐	
Fenster: Rahmen und Verglasung Baujahr steht oft im Scheibenzwischenraum; Beschlag gängig?	☐	☐	☐	
Haustür und Nebeneingänge Dichtungen, Schließtechnik, Einbruchschutz	☐	☐	☐	
Rollläden und Gurte bzw. Antriebe Funktion, Kastendämmung	☐	☐	☐	
KELLER, FEUCHTE UND ENTWÄSSERUNG				
Kellerwände und -boden Wasserränder, Salzausblühungen, muffiger Geruch	☐	☐	☐	
Lichtschächte, Kellerabgang, Abdichtung Laub, Abläufe, Wassereintritt	☐	☐	☐	
Rückstausicherung Rückstauklappe oder Hebeanlage vorhanden und gewartet?	☐	☐	☐	
Grundleitungen / Hausanschluss Abwasser Befahrung mit Kamera bei älteren Häusern sinnvoll	☐	☐	☐	
HEIZUNG UND WARMWASSER				
Wärmeerzeuger Art, Baujahr laut Typenschild, Wartungsaufkleber	☐	☐	☐	
Öltank bzw. Pelletlager Alter, Auffangwanne, Füllstandsanzeige, Geruch	☐	☐	☐	
Warmwasserbereitung Speicher oder Durchlauferhitzer, Kalk, Temperatur	☐	☐	☐	
Heizkörper, Flächenheizung, Thermostate Rost, Undichtigkeiten, ungleichmäßige Wärme	☐	☐	☐	
Rohrdämmung in unbeheizten Räumen fehlende Dämmung ist nach dem GEG nachzurüsten	☐	☐	☐	
Kaminofen / offener Kamin Typenschild und Protokoll des Schornsteinfegers	☐	☐	☐	
Solarthermie, Wärmepumpe, Photovoltaik Baujahr, Leistung, Unterlagen vorhanden?	☐	☐	☐	
ELEKTRIK				
Zählerschrank und Sicherungen Schraubsicherungen oder Automaten? FI-Schutzschalter?	☐	☐	☐	

Bauteil / worauf achten	unauf- fällig	prüfen	handeln	Notiz / Baujahr
Leitungen in Altbauten teils ohne Schutzleiter (zweiadrig)	☐	☐	☐	
Steckdosen, Schalter, Anschlüsse Anzahl je Raum, Außensteckdosen, Netzwerk	☐	☐	☐	
Rauchwarnmelder in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren vorhanden?	☐	☐	☐	
WASSER UND SANITÄR				
Trinkwasserleitungen Material erkennbar? Blei, verzinkter Stahl, Kupfer, Kunststoff	☐	☐	☐	
Abwasserleitungen im Haus Gluckern, langsamer Ablauf, Geruch	☐	☐	☐	
Badezimmer Fliesen, Fugen und Silikon, Abdichtung an Wanne und Dusche	☐	☐	☐	
WC, Waschtische, Armaturen Funktion, Kalk, Undichtigkeiten	☐	☐	☐	
INNENAUSBAU				
Wände und Decken Risse, Stockflecken, Schimmel hinter Möbeln	☐	☐	☐	
Bodenbeläge Knarren, Wellen, Feuchte, Zustand unter Teppich	☐	☐	☐	
Innentüren, Treppen, Geländer Funktion, Absturzsicherung	☐	☐	☐	
Ausgebautes Dach- oder Kellergeschoss baurechtlich genehmigt? Fluchtweg, Raumhöhe	☐	☐	☐	

Schadstoffe: auf das Baujahr kommt es an

Material	Typischer Zeitraum	Wo es vorkommt
Asbest	bis zum Verbot 1993	Faserzementplatten auf Dach und Fassade, alte Bodenplatten und Kleber, Nachtspeicheröfen
Alte Mineralwolle	vor etwa 1996	Dämmung in Dach, Wänden und Rohren
Holzschutzmittel (z. B. PCP, Lindan)	etwa 1960er- bis 1980er-Jahre	Dachstuhl, Holzverkleidungen innen
Bleirohre	vor allem Bauten vor etwa 1973	Trinkwasserleitungen im Keller und in den Wänden

NACH DEM KAUF: PFLICHTEN AUS DEM GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus kauft, muss nach dem GEG innerhalb von **zwei Jahren** nach dem Eigentumsübergang bestimmte Nachrüstungen erledigen, soweit sie noch fehlen:

- die oberste Geschossdecke bzw. das Dach dämmen, wenn die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nicht erfüllt sind,
- ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen dämmen,
- Öl- und Gas-Heizkessel mit Konstanttemperaturtechnik, die älter als 30 Jahre sind, außer Betrieb nehmen.

Beim Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses ist außerdem ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis vorgesehen, sofern es kostenlos angeboten wird. Planen Sie diese Kosten von Anfang an ein.

TYPISCH NIEDERRHEIN

In den Niederungen von Schwalm, Nette und Niers steht das Grundwasser vielerorts hoch. Feuchte Keller sind im Kreis Viersen deshalb kein seltener Befund – fragen Sie nach, ob der Keller schon einmal nass war. Die Starkregengefahrenhinweise für NRW zeigen zudem, ob ein Grundstück bei Starkregen gefährdet ist. Eine funktionierende Rückstausicherung ist hier besonders wichtig.

Mein Gesamteindruck

Objekt / Anschrift

Datum der Begehung

Größte offene Punkte

Geschätzter Investitionsbedarf in den nächsten 5 Jahren (€)

Nächste Schritte

PERSÖNLICHES GESPRÄCH**Zweiter Blick gewünscht?**

Wir kennen viele Häuser im Kreis Viersen aus der Nähe und nennen Ihnen auf Wunsch Sachverständige und Handwerksbetriebe aus der Region.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/