



## CHECKLISTE



# DIE BESICHTIGUNG DARAUF SOLLTEN KÄUFER ACHTEN

## ” BEIM IMMOBILIENKAUF GILT MEIST DER GRUNDSATZ: ‚GEKAUFT WIE GESEHEN‘.




Durch eine intensive Recherche im Vorfeld und genaues Augenmerk während der Besichtigung umgehen Sie eine mögliche Fehlinvestition. Im Folgenden zeigen wir Ihnen, worauf Sie bei der Besichtigung achten sollten.

- Schauen Sie sich vor der Besichtigung die Umgebung an. Wo sind Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhöfe, Bushaltestellen und Freizeitmöglichkeiten? Gibt es starke Lärmquellen? Nehmen Sie sich die Zeit, einen Spaziergang durch die Nachbarschaft zu unternehmen. Achten Sie dabei auf Lärmquellen und sonstige, möglicherweise störende Faktoren (Geruchsbelästigungen, Verkehr, Parkplatzsituation).
- Welchen ersten Eindruck hinterlässt das Haus bei Ihnen? Ist die Bausubstanz in Ordnung? Wann ist das Haus gebaut worden? Hat es seither wesentliche Sanierungsmaßnahmen gegeben?
- Welchen Eindruck hinterlassen die Außenanlagen auf Sie? Sind die Fassaden in Ordnung? Und das Dach?
- Achten sie auf die Ausrichtung des Grundstücks und des Hauses. Wann scheint die Sonne auf den Balkon, auf die Terrasse? Ist das Wohnzimmer hell? Beachten Sie jahreszeitlich bedingt auch den Pflanzenbewuchs und dessen Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse.
- Gibt es Durchgangs- oder fensterlose Zimmer? Lassen sich erwünschte Grundrissänderungen mit angemessenem Aufwand durchführen (Statik beachten!)
- In welchem Zustand befindet sich die Fensterverglasung? Lassen sich die Fenster und Türen leicht öffnen und schließen, sind Gläser „erblindet“, wie sehen die Profile und Wasserschenkel aus? Häufig ist das Herstellungsjahr der Fenster in der Innenseite der Verglasung vermerkt.
- Wie sehen die Fußböden aus? Sind diese eben? Welche Bodenbelege sind verbaut worden? Sind Bodenfliesen gerissen? Welchen Eindruck hinterlassen Auslegeware, Parkett, Laminat?



### DUDEK & KÖNIG IMMOBILIEN GMBH

 Spichernstraße 15  
10777 Berlin-Wilmersdorf  
 <https://dudek-koenig.de>

### KONTAKT

 030 27017688-0  
 030 270176899  
 [office@dudek-koenig.de](mailto:office@dudek-koenig.de)

### REGIONALBÜRO OST

 Rahnsdorfer Straße 58A  
12623 Berlin-Mahlsdorf  
 030 270176898

- Gibt es viele Dachschrägen in den Zimmern? Diese sollten nur zur Hälfte in den Grundriss eingerechnet werden. Sehen Sie Flecken, die auf Undichtigkeiten hinweisen könnten? Achten Sie auch auf Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel.
- Sind die Badezimmer abgedichtet? Achten Sie hier bitte auch darauf, ob Fugen im Spritzwasserbereich dicht sind und ob die Fliesen in Ordnung sind.
- Lassen Sie sich ALLE Räumlichkeiten zeigen, auch (oder gerade) im Keller. Verwirrungen werden durch eine strukturierte Besichtigung vermieden (von unten nach oben, im Uhrzeigersinn, Zimmer für Zimmer)
- Welchen Eindruck hinterlässt der Keller? Riecht es muffig? Gibt es Salpeterausblühungen? Sehen Sie Rost und Verfärbungen an Wasser- und Gasleitungen? Das alles könnte auf Feuchtigkeit hinweisen. Sind die Heiz- und Warmwasserleitungen isoliert?
- Wie wird das Haus beheizt? Wie alt ist die Heizung? Wird die Energie ganz oder teilweise mit regenerativen Energieträgern gewonnen? Wärmepumpe, Pelletheizung, Photovoltaik, Kollektortechnik. Prüfen Sie den Energieausweis, dieser veranschaulicht die energetische Qualität des Gebäudes mithilfe eines einfachen Farbsystems. Als Grundlage dient dabei der Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter.
- Gibt es bauordnungsrechtliche Einschränkungen? Diese finden Sie im Bebauungsplan, sofern ein solcher festgesetzt worden ist. Liegt die Baugenehmigung noch vor? Insbesondere bei älteren Gebäuden kann es vorkommen, dass diese Unterlagen nicht vorliegen. Das ist kein Beinbruch.
- Wie ist es um den Internetzugang bestellt?



Nach der ersten Besichtigung sollte in jedem Fall eine zweite Besichtigung folgen. Hierfür gilt es, eine andere Tageszeit zu wählen, um das „Flair“ des Hauses besser zu fassen.

Wir empfehlen einen handwerklich versierten Bekannten bei der Zweitbesichtigung mitzunehmen, besser jedoch einen ausgewiesenen Fachmann. Die Honorare sind in aller Regel angemessen und geben Sicherheit und ein gutes Gefühl. Und Sie vermeiden so möglicherweise späteren Streit im Bekanntenkreis, weil irgendetwas „übersehen“ oder falsch eingeschätzt wurde.




Sofern offene und wichtige Fragen nicht befriedigend beantwortet werden können, beharren Sie auf eine belastbare Auskunft. Und immer freundlich bleiben.

Lesen Sie auch unseren Ratgeber „IMMOBILIE KAUFEN“



#### DUDEK & KÖNIG IMMOBILIEN GMBH

 Spichernstraße 15  
10777 Berlin-Wilmersdorf  
 <https://dudek-koenig.de>

#### KONTAKT

 030 27017688-0  
 030 270176899  
 [office@dudek-koenig.de](mailto:office@dudek-koenig.de)

#### REGIONALBÜRO OST

 Rahnsdorfer Straße 58A  
12623 Berlin-Mahlsdorf  
 030 270176898



OHNE GEHT ES NICHT: EIN SEIT VIELEN JAHREN EINGESPIELTES TEAM SICHERT DEN NACHWEISBAREN ERFOLG UNSERER FIRMA.

### DUDEK & KÖNIG IMMOBILIEN

Die Dudek & König Immobilien GmbH Berlin ist 2011 ins Leben gerufen worden. Erfahrung, Nachhaltigkeit, Zuverlässigkeit, Kompetenz und Seriosität werden hier gelebt. So macht Arbeiten Spaß.

Über die Zeit hinweg hat Berlin eine spannende Entwicklung genommen. Exogene Schocks wie die Finanzkrisen und zuletzt die Corona Pandemie haben uns gezeigt, dass nichts bleibt und der Wandel stetig ist. Darum ist ein stetes Hinterfragen des eigenen Tuns, die kontinuierliche Beobachtung aller relevanten Einflussgrößen und der permanente Austausch mit Akteuren aus allen Bereichen des Immobilienmarktes elementarer Bestandteil unseres Handelns.

Die Identifikation mit dieser wunderbaren Stadt, mit den hier lebenden Menschen und allen Möglichkeiten, die Berlin in seiner Vielfalt bietet, ist eine herrliche Antriebsfeder, die Aufgabe als Immobilienpartner mit echter Freude auszuüben.



**MARC DUDEK** (Geschäftsführender Gesellschafter) hat das Studium der Volkswirtschaftslehre an der Freien Universität mit Diplom abgeschlossen und danach zunächst „Windmühlen“ (Windenergieanlagen) für einen dänischen Hersteller vertrieben. Seit 1997 ist Marc Dudek in der Immobilienbranche tätig, anfangs in der Akquisition und der Entwicklung von Wohn- und Handelsimmobilien, Hotels und Ferienwohnanlagen, seit 2005 nahezu ausschließlich im Berliner Wohnimmobilienmarkt. Zunächst als Vertriebsleiter für Postbank Immobilien GmbH, später unter eigener Flagge.

#### DUDEK & KÖNIG IMMOBILIEN GMBH



Spichernstraße 15  
10777 Berlin-Wilmersdorf



<https://dudek-koenig.de>

#### KONTAKT



030 27017688-0



030 270176899



[office@dudek-koenig.de](mailto:office@dudek-koenig.de)

#### REGIONALBÜRO OST



Rahnsdorfer Straße 58A  
12623 Berlin-Mahlsdorf



030 270176898