



Immoinfo 30 / 2026

Hausbesichtigung beim Kauf: Worauf

Interessenten besonders achten sollten

Der erste Eindruck einer Immobilie kann begeistern, sollte aber niemals die sorgfältige Prüfung ersetzen. Feuchte Stellen im Keller, feine Risse im Mauerwerk, veraltete Leitungen oder dauerhafter Verkehrslärm können später hohe Kosten und erhebliche Einschränkungen verursachen. Kaufinteressenten sollten deshalb bei der Besichtigung strukturiert vorgehen, genau hinsehen und gezielt nachfragen. Eine gute Vorbereitung hilft dabei, mögliche Schwachstellen frühzeitig zu erkennen und die Immobilie realistisch einzuschätzen. Vor dem Termin: Informationen sammeln und Besichtigung vorbereiten.

Bereits vor der Besichtigung lohnt es sich, wichtige Unterlagen anzufordern. Dazu zählen insbesondere Grundrisse, Wohnflächenberechnungen, Energieausweis, Baupläne, Nachweise über Modernisierungen und vorhandene Protokolle zu Schäden oder Reparaturen.



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGP

Immobilienkontor Gaskow Kardenstr.62a | 45768 Marl

☎ 02365-5016145 ✉ Immokontor@gaskow.de | web: 🌐 immobilienkontor-gaskow.de

Vor dem Termin: Informationen sammeln und Besichtigung vorbereiten Bereits vor der Besichtigung lohnt es sich, wichtige Unterlagen anzufordern. Dazu zählen insbesondere Grundrisse, Wohnflächenberechnungen, Energieausweis, Baupläne, Nachweise über Modernisierungen und vorhandene Protokolle zu Schäden oder Reparaturen. Auch Angaben zum Baujahr, zur Heizungsanlage und zu laufenden Kosten geben erste Hinweise auf den Zustand und die zu erwartenden Ausgaben. Hilfreich ist außerdem eine Liste mit offenen Fragen, damit wichtige Punkte nicht vergessen werden. Dazu gehören bekannte Schäden, frühere Sanierungen, mögliche Altlasten sowie Gründe für den geplanten Verkauf der Immobilie. Für den Termin sind ein Smartphone mit Kamera, ein Notizblock, ein Maßband und eine Taschenlampe hilfreich. Fotos sollten jedoch nur nach Zustimmung des Eigentümers oder Maklers gemacht werden. Wer die Immobilie mehrfach besichtigt, kann Eindrücke besser vergleichen. Idealerweise findet mindestens ein Termin bei Tageslicht statt, damit Räume, Fassade und Grundstück gut beurteilt werden können.

Gebäudezustand einschätzen: Kritische Bereiche sorgfältig prüfen Bei der Besichtigung sollte nicht nur auf Ausstattung und Raumaufteilung geachtet werden. Entscheidend ist vor allem die Bausubstanz. Im Keller können muffiger Geruch, Verfärbungen oder abblätternder Putz auf Feuchtigkeit hinweisen. An der Fassade sind größere Risse, beschädigter Putz und auffällige Ausbesserungen genauer zu betrachten. Auch Fenster, Türen, Dach, Dachrinnen und sichtbare Leitungen verdienen Aufmerksamkeit.

Im Inneren sollten Käufer auf Wasserflecken, Schimmelspuren, unebene Böden und den Zustand von Elektrik, Heizung und Sanitäranlagen achten. Fragen Sie konkret, wann Dach, Fenster, Heizung oder Leitungen zuletzt erneuert wurden. Bei älteren Gebäuden oder erkennbaren Auffälligkeiten ist es sinnvoll, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen. Die Kosten einer fachlichen Einschätzung sind meist deutlich geringer als unerwartete Sanierungsarbeiten nach dem Kauf.

Nicht nur das Haus zählt: Wohnumfeld realistisch bewerten Auch eine baulich überzeugende Immobilie muss zum Alltag der Käufer passen. Deshalb sollten Verkehr, Geräuschentwicklung, Parksituation, Nachbarschaft und Infrastruktur geprüft werden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel können den Wohnkomfort und den langfristigen Wert beeinflussen. Ein Besuch zu unterschiedlichen Tageszeiten zeigt, wie ruhig oder belebt die Umgebung tatsächlich ist. Auch geplante Bauvorhaben in der Nähe sollten vor dem Kauf geprüft werden.

Sie möchten den Zustand einer Immobilie verlässlich einschätzen? Wir unterstützen Sie bei der Besichtigung und vermitteln bei Bedarf erfahrene Fachleute. So treffen Sie Ihre Kaufentscheidung auf einer soliden Grundlage. Nehmen Sie Kontakt auf!

Hinweise: In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist. Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



Immobilienkontor Gaskow Kardenstr.62a | 45768 Marl

☎ 02365-5016145 Immokontor@gaskow.de | web: 
 immobilienkontor-gaskow.de