

## Checkliste Immobilien Kaufen

Objekt:

Adresse:

Datum:

*Vergeben Sie Punkte von 1-10. Am Ende jedes Blocks können Sie die jeweilige Summe zusammenrechnen. Am Ende der Liste können Sie am Schluss die Gesamtpunktzahl zusammenrechnen. In jedem Block haben Sie jeweils drei optionale Zusätze, welche Sie selbst definieren können. Somit können Sie nach Besichtigungen die Objekte anhand der Punktzahl vergleichen.*

### Standort und Umgebung

| Kriterium                        | Was ist wichtig  | Punkte | Bemerkungen |
|----------------------------------|--|--------|-------------|
| <b>Steuerfuss</b>                | Wie hoch wird die Steuerbelastung am neuen Standort sein?  |        |             |
| <b>Öffentlicher Verkehr (ÖV)</b> | Wie oft verkehren Zug, Bus, Postauto? Ab wann fährt der ÖV morgens, bis wann abends?<br><br>Könnte die Buslinie, Bahnstrecke, Postautoverbindung in Zukunft eingestellt werden?  |        |             |
| <b>Individueller Verkehr</b>     | Wo befindet sich der nächste Autobahnanschluss bzw. die nächste Hauptstrasse? Wie sieht es bezüglich Staugefahr aus?   |        |             |
| <b>Arbeitsweg</b>                | Hat sich die Distanz zu Ihrem Arbeitsplatz verlängert? Wie lange dauert der Arbeitsweg neu von Tür zu Tür?   |        |             |
| <b>Lärm, Geruch</b>              | Hat es verkehrsintensive Strassen, einen Flugplatz, lautes oder stark störendes Gewerbe, Clubs oder Bars oder einen Bauernhof in der Nähe?   |        |             |
| <b>Kinderbetreuung, Schulen</b>  | Wie sieht das Angebot an Kinderkrippen, Spielgruppen, Hort und Schulen aus? Geniesst die Schule einen guten Ruf?<br><br>Gibt es im Umkreis gleichaltrige Kinder (Voraussetzung für kinderfreundliches Klima)? Hat es in der Nähe einen Spielplatz? |        |             |

|                                      |  |  |  |
|--------------------------------------|--|--|--|
| <b>Einkauf</b>                       | Wie sieht das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten aus?  |  |  |
| <b>Medizinische Versorgung</b>       | Gibt es Ärzte, Apotheken, Spitäler vor Ort?  |  |  |
| <b>Kulturelles Angebot/ Freizeit</b> | Wie sieht das Angebot an Restaurants, Kino, Theater, Sportangebote, Vereine aus?<br><br>Liegen Ausflugsziele und Naherholungsgebiete in der Nähe?  |  |  |
| <b>Verwandte, Freunde</b>            | Wie weit leben Sie vom neuen Heim entfernt? Sind Sie bereit, die gewohnte Umgebung aufzugeben? Gehen durch die Distanz Kontakte verloren?  |  |  |
| <b>Nachbargrundstück/ Nachbarn</b>   | Wie sehen die Nachbargrundstücke aus und wie weit stehen sie vom Objekt entfernt?<br><br>Wer wird nebenan wohnen? Sind die zukünftigen Nachbarn sympathisch und offen? Passen Sie selbst in die neue Umgebung? |  |  |
| <b>Atmosphäre vor Ort</b>            | Wie nehmen Sie die Atmosphäre vor Ort war?   |  |  |
| <b>Geplante Veränderungen</b>        | Sind Strassen, Bahngeleise, Industriebauten in der Nähe geplant? Wird die Siedlung weiter ausgebaut? Sind Änderungen der Flugrouten geplant, die Auswirkungen auf das Quartier haben könnten?                  |  |  |
| <b>Zusatz:</b>                       |  |  |  |
| <b>Zusatz:</b>                       |  |  |  |
| <b>Zusatz:</b>                       |  |  |  |

Total Punkte Standort und Umgebung:

## Grundstück, evtl. Garten

| Kriterium        | Was ist wichtig   | Punkte | Bemerkungen |
|------------------|---|--------|-------------|
| <b>Lage</b>      | <p>Wie ist die Immobilie gelegen? Allenfalls an ungünstiger Hanglage?</p> <p>Wie sind die Licht- und Sonnenverhältnisse?</p> <p>Wie ist das Grundstück erschlossen? Hat es private und/oder öffentliche Wege?</p>   |        |             |
| <b>Auflagen</b>  | <p>Gibt es allenfalls Fuss- und/oder Fahrwegrechte, welche über das Grundstück laufen?</p> <p>Existieren weitere Auflagen? <i>Prüfen Sie unbedingt, welche Rechte und Pflichten zum Grundstück gehören, im Grundbuch sind die meisten dieser sog. Dienstbarkeiten ersichtlich.</i></p>  |        |             |
| <b>Bauzone</b>   | <p>In welcher Bauzone liegt Ihr Grundstück?<br/><i>Die Bauzone, in der das Grundstück liegt, bestimmt unter anderem darüber, wie hoch die Ausnutzungsziffer (maximal zulässige Wohnfläche) und die Geschoszahl sein dürfen. Zudem sind in der Bauverordnung und im Zonenplan auch die zulässigen Grenzabstände definiert. Solche Faktoren sind besonders für spätere Um- und Ausbauten von Bedeutung und können auch den Verkaufswert der Liegenschaft beeinflussen. Prüfen Sie, was für Ihr zukünftiges Grundstück gilt, und informieren Sie sich bei der Gemeinde, ob Änderungen in den Zonenplänen anstehen.</i></p> |        |             |
| <b>Altlasten</b> | <p>Gibt es allfällige Altlasten? <i>Fragen Sie nach der Bodenbeschaffenheit, dem Grundwasserspiegel sowie dem Zustand der Grundstücksbepflanzung. Wenn Sie in dieser Hinsicht unsicher sind, sollten Sie im Kaufvertrag festhalten, dass der Verkäufer für allfällige Altlasten weiterhin haftbar bleibt.</i></p>   |        |             |

|                        |   |  |  |
|------------------------|---|--|--|
| <p><b>Garten</b></p>   | <p>Wie ist der Garten gestaltet? Entspricht die Bepflanzung Ihren Vorstellungen oder müsste viel daran verändert respektive investiert werden?</p> <p>Wie gross ist der Garten? Wie aufwändig oder pflegeleicht ist der Garten?</p> <p>Hat es Zäune und Hecken? Würden Sie diese behalten wollen oder ersetzen?</p> <p>Stehen zu hohe Bäume im Garten, die allenfalls dem Nachbarn ein Dorn im Auge sind? Auch solche Altlasten sollten Ihnen bekannt sein.</p> |  |  |
| <p><b>Terrasse</b></p> | <p>Wie sind die Sonnenlicht- / Schattenverhältnisse auf der Terrasse?</p>   |  |  |
| <p><b>Zusatz:</b></p>  |   |  |  |
| <p><b>Zusatz:</b></p>  |   |  |  |
| <p><b>Zusatz:</b></p>  |   |  |  |

Total Punkte Grundstück, evtl. Garten:

## Gebäude

| Kriterium                    | Was ist wichtig  | Punkte | Bemerkungen |
|------------------------------|--|--------|-------------|
| <b>Bausubstanz</b>           | Wie gut ist die Bausubstanz? Sind Risse oder andere Fassade Schäden zu sehen?<br>Wie gut ist das Gebäude gegen Wärmeverlust isoliert? Neubauten: Sind die Materialien im Baubeschrieb aufgeführt?                                    |        |             |
| <b>Renovationsbedarf</b>     | Herrscht Renovierungsbedarf? Was genau ist Renovationsbedürftig?<br>Gibt es Probleme mit dem Dach, der Isolierung, den Fenstern, den sanitären und elektrischen Installationen, der Heizung oder dem Kamin? Allenfalls Feuchtigkeit? |        |             |
| <b>Altlasten/<br/>Asbest</b> | Liegen allenfalls Altlasten vor (bei Objekten, die vor 1990 gebaut wurden)?<br>Wurden asbesthaltige Materialien verbaut? Wurden Holzschutzmittel wie Pentachlorphenol (PCP), und Formaldehyd verwendet?                              |        |             |
| <b>Energie</b>               | Muss im Hinblick auf Energievorschriften nachgerüstet werden?<br>Entspricht das Objekt Ihren ökologischen Ansprüchen? Wie gut ist das Gebäude gegen Wärmeverlust isoliert?   |        |             |
| <b>Heizung</b>               | Mit welchem Energieträger wird geheizt?<br>Entspricht das Heizsystem den heutigen Ansprüchen? Wie hoch ist die erwartete Restlebensdauer? Ist allenfalls die Installation einer neuen Heizung und zusätzlicher Dämmung sinnvoll?     |        |             |
| <b>GEAK</b>                  | Liegt ein GEAK-Ausweis vor, der Aufschluss über den energetischen Sanierungsbedarf gibt? Vorsicht bei Altbauten: Sind grössere Renovierungen, etwa am Dach oder Kellerdecke, den Fenstern oder bei der Fassade nötig?                |        |             |
| <b>Nebenkosten</b>           | Wie hoch fallen die Nebenkosten aus?   |        |             |
| <b>Elektronik</b>            | Welche elektronischen Grundinstallationen wurden beim Bau verlegt? Müssten diese allenfalls herausgerissen und neu verlegt werden?   |        |             |

|                              |  |  |  |
|------------------------------|--|--|--|
| <b>Internet/<br/>TV</b>      | Wie funktioniert der Internet- und TV-Anschluss? Gibt es einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet?  |  |  |
| <b>Anschlüsse</b>            | Sind genügend Steckdosen vorhanden? Funktionieren die Steckdosen? Befinden sich TV- und Telefonanschlüsse am richtigen Ort? Sind Leerrohre für weitere Leitungen vorhanden?  |  |  |
| <b>Mobilnetz</b>             | Wie ist der Mobilfunkempfang?  |  |  |
| <b>Garage/<br/>Parkplatz</b> | Ist eine Garage oder genügend Parkplätze (Besucherparkplatz) vorhanden? Ist der Parkplatz gross genug für Ihr Auto?<br>Bietet die Garage auch Parkmöglichkeiten für ein Zweitauto oder Motorrad und Velo? Steht ev. ein Veloraum oder Abstellraum zur Verfügung?   |  |  |
| <b>Sicherheit</b>            | Wie ist das Gebäude gesichert? Braucht es neue Schlösser? Gibt es eine Alarmanlage oder einen Bewegungsmelder?   |  |  |
| <b>Lärm</b>                  | Sind die Schutzwerte nach SIA-Norm 181 eingehalten (für neu erstellte Objekte)? Wie sind Trennwände zu Nachbarn bzw. zwischen den Zimmern beschaffen? Ist die Trittschallisolation gut? Existieren womöglich Schallbrücken?  |  |  |
| <b>Wände/<br/>Umbau</b>      | Können Wände herausgenommen oder eingezogen werden? Welche Wände sind tragend? Kann das Haus ausgebaut werden?<br><br>Ist die Liegenschaft im Alter noch bewohnbar? Kann man auch nur im Erdgeschoss wohnen? Lässt sich das Haus unterteilen und als zwei Wohnungen verkaufen?   |  |  |
| <b>Denkmal-<br/>schutz</b>   | Steht das Haus unter Denkmalschutz? Existieren weitere Auflagen? <i>Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, ob das Gebäude im Inventar der erhaltens- oder schützenswerten Objekte, als K-Objekt oder gar als denkmalgeschütztes Objekt aufgeführt ist. Steht das Gebäude „formell“ unter Denkmalschutz, ist dies auch im Grundbuch eingetragen.</i> |  |  |

|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| <b>Zusatz:</b> |  |  |  |
| <b>Zusatz:</b> |  |  |  |
| <b>Zusatz:</b> |  |  |  |

Total Punkte Gebäude:

### Innenräume

| Kriterium          | Was ist wichtig   | Punkte | Bemerkungen |
|--------------------|---|--------|-------------|
| <b>Räume</b>       | Passen Anzahl, Grösse und Grundrisse der Zimmer zu Ihren Bedürfnissen?<br>Liegen die Räume günstig zueinander?<br><br>Haben Schränke hinter den Türen Platz? Lassen sich Möbel verschieden anordnen? Haben Ihre Möbel Platz oder müssen neue gekauft werden?<br><br>Wie hell sind die Räume? Wie sind sie besonnt?<br><br>Können die Räume gut belüftet und beheizt werden? |        |             |
| <b>Innenausbau</b> | Wie wirkt die Qualität des Innenausbau?<br>Entspricht der Ausbau optisch und funktional Ihren Anforderungen? Sind Reparaturen nötig?  |        |             |
| <b>Küche</b>       | Entspricht die Küche Ihren Anforderung?<br>Bietet sie genügend Platz und Arbeitsfläche? Sind alle gewünschten Geräte vorhanden? Sind Investitionen notwendig resp. gewollt?   |        |             |

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <b>Bad</b>       | Entsprechen die Bäder und WC Ihren Anforderungen? Sind genügend Nassräume vorhanden? Sind Investitionen notwendig resp. gewollt?                                |  |  |
| <b>Fussböden</b> | Sind die Fussböden in Ordnung? Entsprechen die Böden (Teppich, Parkett, Steinplatten, etc.) den eigenen Ansprüchen oder sind auch hier Investitionen notwendig? |  |  |
| <b>Stauraum</b>  | Verfügt das Haus über genügend Stauraum (Estrich, Keller, Einbauschränke, Hobbyraum)?   |  |  |
| <b>Schimmel</b>  | Gibt es Feuchtigkeit oder Schimmel im Keller und/oder Estrich? Sonstige Emissionen?   |  |  |
| <b>Zusatz:</b>   |   |  |  |
| <b>Zusatz:</b>   |   |  |  |
| <b>Zusatz:</b>   |   |  |  |

Total Punkte Innenräume:

**Total Punkte alle Kriterien:**