

Zug am Abend · Foto: Roy Egloff, CC BY-SA 4.0

Für Käuferinnen und Käufer

Käufer-Checkliste.

Besichtigung und Unterlagen – alles, was Sie vor dem Kauf einer Wohnung oder eines Hauses prüfen sollten. Am Handy antippen oder ausgedruckt abhaken.

Objekt _____

Datum der Besichtigung _____

Adresse _____

Besichtigung Nr. _____

RUDAT AG
PREMIUM REAL ESTATE

Zug · Luzern · Schwyz · Aargau · Zürich

Vor der Besichtigung

Diese Unterlagen fordern Sie vorher an.

Wer die Unterlagen gelesen hat, sieht bei der Besichtigung mehr – und stellt die richtigen Fragen.

> **So nutzen Sie die Checkliste.** Am Handy, Tablet oder Laptop tippen Sie die Kästchen an und schreiben Ihre Notizen direkt auf die Linien. Ausgedruckt haken Sie mit dem Stift ab. Tipp: Fotografieren Sie jeden Raum – und das Typenschild von Heizung und Boiler.

Für jede Liegenschaft

- [ ] Verkaufsdokumentation
- [ ] Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Grundpfandrechten
- [ ] Katasterplan oder Situationsplan
- [ ] Grundrisse mit Flächenangaben
- [ ] Baubeschrieb – *falls vorhanden*
- [ ] Gebäudeversicherungsausweis
- [ ] Energieausweis GEAK – *falls vorhanden*
- [ ] Renovationsliste mit Jahr und Kosten
- [ ] Nebenkostenabrechnungen der letzten zwei Jahre

Bei Stockwerkeigentum

zusätzlich

- [ ] Begründungsurkunde mit Wertquote
- [ ] Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft
- [ ] Protokolle der letzten drei Versammlungen
- [ ] Stand des Erneuerungsfonds
- [ ] Beschlossene oder geplante Sanierungen

Rund ums Grundstück

- [ ] Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde
- [ ] Kataster der belasteten Standorte – *Altlasten*
- [ ] Baugesuche und Bauprojekte in der Nachbarschaft

Vor Ort · Lage

Lage und Umgebung.

An einer Immobilie lässt sich fast alles ändern – nur die Lage nicht. Darum beginnt der Rundgang draussen.

Ruhe und Licht

- ☐ Lärm von Strasse, Bahn, Flugroute oder Gewerbe
- ☐ Besonnung und Ausrichtung der Wohnräume
- ☐ Aussicht – heute und nach möglichen Neubauten
- ☐ Gerüche oder störende Anlagen in der Nähe

Alltag

- ☐ Haltestelle und Takt des öffentlichen Verkehrs
- ☐ Schulen, Kindergarten und Kita
- ☐ Einkauf, Arzt und Apotheke
- ☐ Parkplätze für Bewohner und Besuch

Nachbarschaft

- ☐ Zustand der Nachbarhäuser und des Quartiers
- ☐ Eindruck von Nachbarn und Hausgemeinschaft
- ☐ Zweiter Besuch zu einer anderen Tageszeit – abends oder am Wochenende

> **Tipp.** Stellen Sie sich fünf Minuten ans offene Fenster und hören Sie nur zu. Und gehen Sie den Weg zur Haltestelle zu Fuss – so, wie Sie ihn jeden Tag gehen würden.

Mein Eindruck der Lage

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

Vor Ort · Gebäude

Gebäude, Technik und Energie.

Hier zeigt sich, welche Kosten in den nächsten Jahren auf Sie zukommen.

Gebäudehülle

- [ ] Dach: Alter, letzte Sanierung, sichtbare Schäden
- [ ] Fassade: Risse, Abplatzungen, Dämmung
- [ ] Fenster: Jahrgang und Verglasung
- [ ] Feuchtigkeit, Wasserflecken oder Risse im Innern
- [ ] Treppenhaus, Lift und Allgemeinräume
- [ ] Baujahr vor 1990? Bei Umbauplänen Asbest abklären

Technik

- [ ] Heizungsart und Jahrgang – *Typenschild fotografieren*
- [ ] Warmwasser: Boiler, Jahrgang und Grösse
- [ ] Elektroverteilung mit Fehlerstrom-Schutzschalter
- [ ] Wasser- und Abwasserleitungen: Material und Erneuerung
- [ ] Öltank: Revision und Zustand – *falls vorhanden*

Energie und Netz

- [ ] Heizkosten und Energieverbrauch der letzten Jahre
- [ ] Solaranlage, Wärmepumpe oder Vorbereitung dafür
- [ ] Glasfaser und Handyempfang in allen Räumen

> **Gut zu wissen.** Beim Eigentümerwechsel ist in der Regel eine Elektrokontrolle fällig, wenn die letzte mehr als fünf Jahre zurückliegt. Fragen Sie nach dem Sicherheitsnachweis (SiNa) und wer ihn veranlasst.

Mein Eindruck des Gebäudes

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

Vor Ort · Rundgang

Raum für Raum.

Öffnen Sie Fenster und Schränke, lassen Sie Wasser laufen.

Eingang, Wohnen und Essen

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Licht und Raumhöhe
- ☐ Wände und Decken ohne Risse
- ☐ Stellfläche für Ihre Möbel
- ☐ Böden: Material und Zustand
- ☐ Steckdosen und Anschlüsse
- ☐ Garderobe und Stauraum

Küche

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Geräte und ihr Alter
- ☐ Arbeitsfläche und Stauraum
- ☐ Fronten, Scharniere, Schubladen
- ☐ Dampfabzug: Abluft oder Umluft
- ☐ Wasserdruck und Abfluss
- ☐ Tageslicht und Lüftung

Bad und WC

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Wasserdruck und Warmwasser
- ☐ Silikonfugen und Plättli
- ☐ Lüftung: Fenster oder Ventilator
- ☐ Abfluss von Dusche, Wanne, Lavabo
- ☐ Schimmel oder Feuchtigkeit
- ☐ Gäste-WC oder zweites Bad

Schlafzimmer

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Platz für Bett und Schrank
- ☐ Verdunkelung: Storen oder Rollladen
- ☐ Ausrichtung und Morgenlicht
- ☐ Ruhe in der Nacht
- ☐ Einbauschränke
- ☐ Platz für Kinder oder Büro

Vor Ort · Rundgang

Aussenraum, Keller und Parkplatz.

Balkon, Terrasse und Garten

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Grösse und Besonnung
- ☐ Boden, Geländer, Entwässerung
- ☐ Garten: Pflegeaufwand und Grenzen
- ☐ Einsicht von Nachbarn
- ☐ Sonnenschutz und Markise
- ☐ Wasser und Strom im Aussenraum

Keller, Estrich und Waschküche

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Feuchtigkeit und Geruch
- ☐ Licht und Steckdose
- ☐ Trocknungsraum oder Tumbler
- ☐ Grösse und Zugang
- ☐ Waschmaschine: eigen oder geteilt
- ☐ Nummer des Kellerabteils

Garage und Parkplatz

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ Anzahl – im Preis enthalten?
- ☐ Laden für ein Elektroauto
- ☐ Veloraum und Kinderwagen
- ☐ Masse von Garage und Einfahrt
- ☐ Besucherparkplätze
- ☐ Zufahrt im Winter

Ihre eigenen Punkte

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____

Im Gespräch

Diese Fragen stellen Sie.

Notieren Sie die Antworten gleich hier – und lassen Sie sich Wichtiges schriftlich bestätigen.

- [ ] **1** Warum wird verkauft – und seit wann ist das Objekt auf dem Markt?
- [ ] **2** Welche Renovationen wurden wann gemacht, und was haben sie gekostet?
- [ ] **3** Sind Mängel oder Schäden bekannt, etwa Wasser, Feuchtigkeit oder Risse?
- [ ] **4** Wie hoch sind die Nebenkosten pro Jahr, und was ist darin enthalten?
- [ ] **5** Wie hoch ist der Erneuerungsfonds, und sind Sanierungen beschlossen?
- [ ] **6** Welche Dienstbarkeiten bestehen, zum Beispiel Wegrechte oder Bauverbote?
- [ ] **7** Was bleibt im Objekt – Einbauten, Lampen, Geräte?
- [ ] **8** Ab wann ist der Bezug möglich?
- [ ] **9** Gibt es weitere Interessenten – und wie geht es nach der Besichtigung weiter?
- [ ] **10** *Ihre eigene Frage*

Finanzierung

Die Finanzierung steht vor dem Angebot.

Mit einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank verhandeln Sie aus einer starken Position.

Eigenmittel

Mindestens 20 % des Kaufpreises, davon mindestens 10 % nicht aus der Pensionskasse.

Tragbarkeit

Zins, Nebenkosten und Amortisation sollten höchstens einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen – gerechnet mit einem kalkulatorischen Zins.

Kaufnebenkosten

Notar, Grundbuch und je nach Kanton eine Handänderungssteuer kommen dazu. Sie zahlen sie aus eigenen Mitteln.

Diese Unterlagen braucht Ihre Bank.

Zur Person

- ☐ Pass oder Identitätskarte, allenfalls Ausländerausweis
- ☐ Betreibungsregisterauszug, nicht älter als drei Monate
- ☐ Ehevertrag oder Scheidungsurteil, falls vorhanden

Einkommen

- ☐ Lohnausweis des letzten Jahres
- ☐ Die drei letzten Lohnabrechnungen
- ☐ Letzte Steuererklärung mit Veranlagung
- ☐ Selbständige: Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre

Eigenmittel

- ☐ Aktuelle Konto- und Depotauszüge
- ☐ Kontoauszug der Säule 3a
- ☐ Pensionskassenausweis, falls Sie Vorsorgegeld einsetzen
- ☐ Schenkungs-, Erbvorbezugs- oder Darlehensvertrag

Verpflichtungen und Objekt

- ☐ Laufende Kredite, Leasing und Unterhaltszahlungen
- ☐ Hypotheken auf weiterem Wohneigentum
- ☐ Verkaufsdokumentation, Grundbuchauszug und Grundrisse

Nach der Besichtigung

Ihr Fazit und die nächsten Schritte.

Halten Sie Ihren Eindruck fest, solange er frisch ist – am besten noch am selben Tag.

Gesamteindruck

1 = passt nicht · 5 = unser neues Zuhause

Eindruck 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐

Das spricht dafür

Das spricht dagegen

Mein Preisrahmen

Die nächsten Schritte

- ☐ **1** Finanzierungsbestätigung der Bank einholen
- ☐ **2** Offene Fragen schriftlich klären
- ☐ **3** Zweite Besichtigung, gern mit einer Fachperson
- ☐ **4** Angebot abgeben
- ☐ **5** Reservationsvereinbarung unterzeichnen
- ☐ **6** Kaufvertragsentwurf des Notars prüfen
- ☐ **7** Beurkundung beim Notar
- ☐ **8** Übergabe mit Protokoll, Zählerständen und Schlüsseln

> **Unser Rat.** Ein Angebot wirkt am stärksten schriftlich – mit Preis, gewünschtem Übergabetermin und der Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

Rudat AG

Wir begleiten Sie bis zur Schlüsselübergabe.



Ein Kauf ist eine Entscheidung für viele Jahre. Conrad Rudat begleitet Käuferinnen und Käufer in den Kantonen Zug, Luzern, Schwyz, Aargau und Zürich – von der ersten Besichtigung über die Finanzierung bis zur Schlüsselübergabe.

«Verlieben dürfen Sie sich beim ersten Besuch. Entscheiden Sie beim zweiten.»

Conrad Rudat

Noch auf der Suche?

Mit einem kostenlosen Suchauftrag erfahren Sie von Wohnungen, Häusern und Bauland, bevor sie publiziert werden.

rudatestates.ch/immobilie-kaufen

RUDAT AG
PREMIUM REAL ESTATE

Conrad Rudat · Rudat AG
Neuhofstrasse 5A · 6340 Baar
+41 41 763 33 66 · info@rudatestates.ch
rudatestates.ch