



immopaka.



Checkliste

Dokumente für den Immobilienverkauf

Stand: Februar 2022

Über immopaka

Wir von immopaka haben uns auf den Direktankauf von Immobilien in ganz Deutschland spezialisiert. Hierbei geben wir innerhalb von 24 Stunden eine schriftliche und verbindliche Kaufpreiszusage. Unsere Vorteile sind:

- ✓ **provisionsfreier Verkauf:** Wir sind keine Makler, daher fällt keine Provision an
- ✓ **keinerlei Aufwand:** Wir kümmern uns kostenlos um alles, auch um alle Dokumente
- ✓ **besten Preis:** Wir kaufen zum Bestpreis, auch renovierungsbedürftige Immobilien
- ✓ **kein Risiko für Sie:** Wir "kaufen wie gesehen" mit verbindlicher Kaufpreiszusage

Generelles

Sollten Sie Ihre Immobilie nicht an immopaka verkaufen wollen – und sich somit selber um das Einholen, das Sortieren und das Vorbereiten aller Unterlagen kümmern – haben wir im Folgenden eine Übersicht der wichtigsten Dokumente mit Namen, Inhalten sowie den Bezugsquellen erstellt.

Unsere übersichtliche immopaka-Checkliste finden Sie am Ende des Dokuments.

Liste der Dokumente

1. Beschreibung der Immobilie

Die grundsätzliche Beschreibung der Immobilie umfasst alle Basisinformationen wie Adresse, Baujahr, Größe, Deckenhöhe, Heizungsart/ Energieträger, Zustand und Verglasung der Fenster/ Türen, Zustand des Dachs, Ergebnisse der Feuchtigkeitsmessung, sowie aussagekräftige Fotos der Innen- und Außenansicht (vor allem von Küche, Bäder, Schlafzimmer, Keller- und Waschräumen, sowie Stellplätze).



2. Bemaßte Grundrisse

Der bemaßte Grundriss der Immobilie enthält umfangreiche Angaben zur Größe aller Räume sowie zur Lage und dem Schnitt der Zimmer. Diesen erhalten Sie beim zuständigen Bauamt aus der Bauakte oder können ihn von einem Vermessungsexperten erstellen lassen.

3. Aktuelle Wohnflächenberechnung

Eine aktuelle unterschriebene Wohnflächenberechnung nach „WoFIV-2003“ (Wohnflächenverordnung) zeigt auf, welche Größe die tatsächliche Wohnfläche der Immobilie hat. Hierbei gibt es unterschiedliche Besonderheiten, wie beispielweise bei Balkonen, Terrassen und Bereichen mit geringer Deckenhöhe. Neben dem Ausweis der Wohnfläche ist auch ein Ausweis der Nutzfläche hilfreich.

4. Aktuelle Flurkarte/ Lageplan

Die Flurkarte oder der Lageplan der Gemeinde bzw. des Stadtteils geben detaillierten Aufschluss darüber, wo genau sich die Immobilie auf einem Grundstück oder einer Wohnanlage befindet. Das Dokument erhalten Sie beim zuständigen Katasteramt.



5. Offizielle Baubeschreibung

Die offizielle Baubeschreibung inkl. der Bemaßung ergänzt die Flurkarte/ den Lageplan. Sie beschreibt die Bauweise sowie die Bausubstanz, z.B. die Beschaffenheit der Fassade, des Dachs, der Bodenplatte oder des Mauerwerks.

Außerdem lassen sich hieraus Angaben zu verlegten Leitungen und Rohren ablesen.

6. Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug gibt Auskunft über die notariell beglaubigten Eigentumsverhältnisse, sowie Lasten und Grundpfandrechte der Immobilie. Diesen erhalten Sie beim zuständigen Amtsgericht.

7. Gültige Teilungserklärung

Eine Teilungserklärung wird beim Verkauf einer Wohnung benötigt. Sie zeigt alle wichtigen Informationen im Innenverhältnis bezüglich Wohneigentum, Sondereigentum sowie Gemeinschaftseigentum auf.

Vor allem zählt die Zuordnung von Dach-, Keller- und Waschräumen, Stellplätzen sowie Garagen zu den jeweiligen Eigentümern zu den Inhalten der Teilungserklärung.



8. Gültiger Energieausweis

Seit dem Jahr 2014 ist der Energieausweis beim Verkauf einer Immobilie laut „EnEV“ (Energieeinsparverordnung) verpflichtend vorzulegen. Er enthält Informationen zur Energieeffizienz, basierend auf dem Energieverbrauch, Energiestandard und der Heizungsart.

9. Aufstellung laufender Gebäudeversicherung

Eine Aufstellung der laufenden Gebäudeversicherung wird in der Regel von der finanzierenden Bank verlangt. Ein Übergang dieser Versicherung auf den neuen Eigentümer kann erst nach dem rechtlichen Übergang der Immobilie, also dem Grundbucheintrag, erfolgen.

10. Aufstellung vorangegangener Modernisierungsmaßnahmen

Zur besseren Beurteilung und Wertermittlung des Objekts für den Käufer wird eine Aufstellung aller vorangegangenen Sanierungen, Renovierungen und Reparaturen inkl. Rechnungen benötigt.

11. Aufstellung vorhandener Rücklagen

Rücklagen dienen der Instandhaltung des Gebäudes. Die Aufstellung zeigt dem potenziellen Käufer, wie hoch der Anteil der Rücklagen allein für das zum Verkauf stehende Objekt sind.

Checkliste für den Immobilienverkauf

- ✓ **grundsätzliche Beschreibung der Immobilie**
(Adresse, Baujahr, Energieträger/ Heizung, Dacheigenschaften, Wärmedämmung/ Isolierung, Fensterverglasung, Feuchtigkeitsmessung, Deckenhöhe) sowie Fotos der Innen- und Außenansicht, vor allem Küche, Bäder, Schlafräume, Keller- und Waschräume, Stellplätze)
- ✓ **aktuelle unterschriebene wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung**
nach WoFIV-2003 (Wohnflächenverordnung) inkl. Ausweisung der Nutzfläche
(anzufordern beim Vermessungsingenieur, Bausachverständigen, Architekten oder Bauträger)
- ✓ **bemaßte Grundrisse**
(anzufordern beim zuständigen Bauamt aus Bauakte)
- ✓ **aktuelle Flurkarte/ Lageplan**
(anzufordern beim zuständigen Katasteramt)
- ✓ **offizielle Baubeschreibung inkl. Bemaßung**
(anzufordern beim zuständigen Architekt, lokalen Bauamt oder Bauträger)
- ✓ **aktueller Grundbuchauszug**
(anzufordern beim zuständigen lokalen Amtsgericht)
- ✓ **gültige Teilungserklärung / Aufteilungsplan**
(anzufordern beim Statiker oder Architekten)
- ✓ **gültiger Energieausweis nach EnEV**
inkl. Energiestandard, Energieverbrauch, Heizungsart, Energieeffizienz
(anzufordern bei Hausverwaltung/ Eigentümer oder Heizungsbauer)
- ✓ **Kopien der laufenden Gebäudeversicherung**
(anzufordern bei derzeitigen Immobilien Versicherungsunternehmen)
- ✓ **Aufstellung vorangegangener Modernisierungsmaßnahmen**
(Aufschlüsselung nach Sanierungen, Reparaturen inkl. Rechnungen)
- ✓ **Aufstellung der vorhandenen Rücklagen**
(anzufordern bei Hausverwaltung/ Eigentümer)
- ✓ **Zertifikat des letzten E-Checks und Legionellenüberprüfung**
(anzufordern bei Hausverwaltung/ Eigentümer)
- ✓ **Zusätzlich bei WEGs:** (anzufordern bei Hausverwaltung)
 - ✓ Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan der letzten drei Jahre
 - ✓ Eigentümerversammlungsprotokolle und Beschlüsse der letzten drei Jahre
 - ✓ bei Vermietung: aktueller Mietvertrag

Sie haben keine Lust auf den lästigen Papierkram?

Wir von **immopaka** haben uns auf den Direktankauf von Immobilien in ganz Deutschland spezialisiert. Hierbei kümmern wir uns auch um das Einholen, Sortieren und Aufbereiten der gesamten Unterlagen! Erhalten Sie jetzt kostenlos eine schriftliche und verbindliche Kaufpreiszusage für Ihre Immobilie: **www.immopaka.de** oder **0711 - 5188 9377**



immopaka.



Über immopaka

Wir von immopaka haben uns auf den Direktankauf von Immobilien in ganz Deutschland spezialisiert. Hierbei geben wir innerhalb von 24 Stunden eine schriftliche und verbindliche Kaufpreiszusage! Unsere Vorteile sind:

- ✓ **provisionsfreier Verkauf:** Wir sind keine Makler, daher fällt keine Provision an
- ✓ **keinerlei Aufwand:** Wir kümmern uns kostenlos um alles, auch um alle Dokumente
- ✓ **besten Preis:** Wir kaufen zum Bestpreis, auch renovierungsbedürftige Immobilien
- ✓ **kein Risiko für Sie:** Wir "kaufen wie gesehen" mit verbindlicher Kaufpreiszusage



01. Kontaktieren Sie uns

Rufen Sie uns jetzt an
unter
0711- 5188 9377.



02. Kaufpreiszusage

Wir vereinbaren einen
Besichtigungstermin und Sie erhalten
Ihre verbindliche Kaufpreiszusage.



03. Geld wird ausgezahlt

Wir kaufen Ihre Immobilie
und Sie erhalten das Geld
auf Ihr Konto.