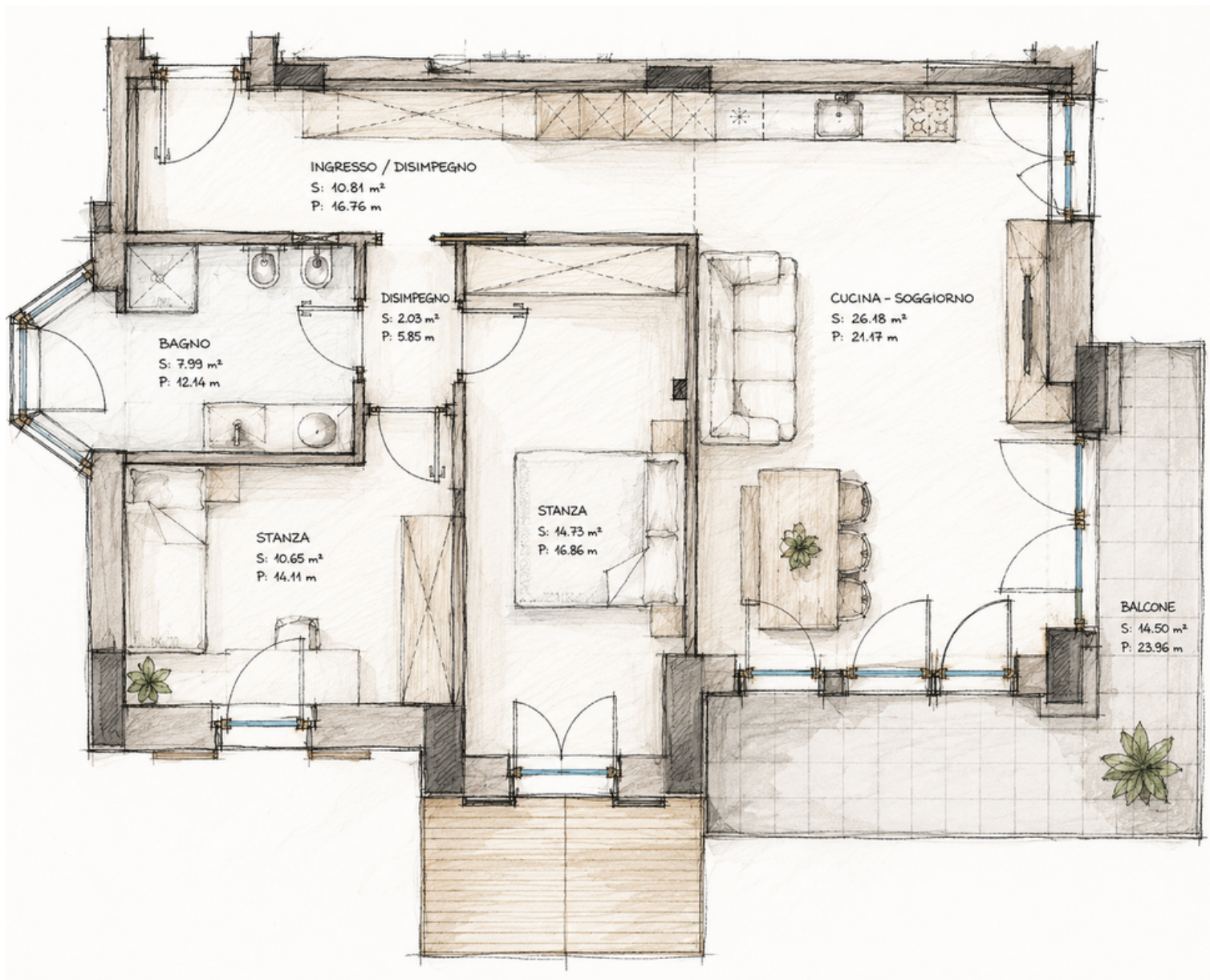


Bevor Sie eine Wohnung kaufen

10 Dinge, die Sie vor dem Kauf unbedingt prüfen sollten.

Ein Leitfaden aus über 40 Jahren Erfahrung als Innenarchitekt



Arnold Dapunt
Innenarchitekt
Raumwert Südtirol

Typische Planungsfehler erkennen – bevor sie teuer werden.

Herzlich willkommen!

Der Kauf einer Wohnung gehört zu den wichtigsten Entscheidungen im Leben.

Oft entscheidet man innerhalb weniger Minuten, ob einem eine Immobilie gefällt. Doch viele entscheidende Qualitäten erkennt man erst auf den zweiten Blick.

Nach über 40 Jahren als Innenarchitekt habe ich unzählige Wohnungen geplant, umgebaut und analysiert. Dabei habe ich immer wieder festgestellt:

**Nicht die Größe einer Wohnung entscheidet über ihre Wohnqualität
– sondern ein durchdachter Grundriss.**

Mit diesem Leitfaden möchte ich Ihnen zeigen, worauf Sie bereits vor dem Kauf achten sollten. Viele Planungsfehler lassen sich erkennen, bevor sie teuer werden.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.

Arnold Dapunt
Innenarchitekt
Raumwert Südtirol

Wohnfläche kann man nicht vermehren. Wohnwert schon

✓ Checkliste vor dem Wohnungskauf

1. Der Grundriss entscheidet – nicht die Quadratmeter

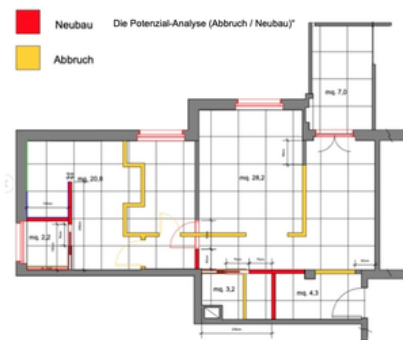
Viele Kaufinteressenten achten zuerst auf die Wohnfläche. Doch eine gut geplante Wohnung mit 75 m² kann im Alltag deutlich angenehmer sein als eine schlecht organisierte Wohnung mit 90 m². Nicht die Anzahl der Quadratmeter entscheidet – sondern ihre Nutzung.

Der Bestand & die Schwachstellen“



✓ Prüfen Sie vor dem Kauf

- ☐ Gibt es unnötige Verkehrsflächen?
- ☐ Ist der Wohnbereich klar gegliedert?
- ☐ Sind Küche und Essbereich sinnvoll angeordnet?
- ☐ Gibt es ausreichend Stauraum?
- ☐ Können Räume später flexibel genutzt werden?



Das finale Raumkonzept“

**Fragen Sie sich nicht zuerst: „Wie groß ist die Wohnung?“
Fragen Sie sich: „Wie gut werde ich hier jeden Tag wohnen?“**

Tageslicht entscheidet über das Wohngefühl

Licht beeinflusst unser Wohlbefinden jeden Tag – und lässt sich nach dem Kauf kaum verändern.

- ✓ Prüfen Sie vor dem Kauf
- Wo geht die Sonne auf?
- Liegt das Wohnzimmer im Tageslicht?
- Wird der Balkon tatsächlich genutzt oder liegt er den ganzen Tag im Schatten?
- Muss tagsüber häufig künstliches Licht eingeschaltet werden?
- Sind große Fenster vorhanden – oder nur kleine Öffnungen?



Praxisbeispiel

Eine junge Familie besichtigt diese Erdgeschosswohnung an einem sonnigen Samstagnachmittag.

Garten und Terrasse begeistern sofort. Der Wohnraum wirkt hell und freundlich.

Doch der Grundriss zeigt: Wohnbereich und Terrasse sind nach Südwesten orientiert. Dadurch profitieren sie vor allem von der Nachmittags- und Abendsonne. Morgens bleiben sie dagegen länger im Schatten.

Die Wohnung ist deshalb nicht schlechter – sie passt nur nicht zu jedem Lebensstil.

Wer morgens gerne bei Sonnenlicht frühstückt oder tagsüber viel Zeit zu Hause verbringt, wird die Wohnung anders erleben als jemand, der erst abends nach Hause kommt.

Es gibt keine ideale Himmelsrichtung – nur eine passende für den jeweiligen Lebensstil.



Tipp des Innenarchitekten

Besichtigen Sie eine Wohnung möglichst nicht nur einmal. Dieselben Räume wirken morgens, mittags und abends oft völlig unterschiedlich.

Die Ausrichtung einer Wohnung beeinflusst Licht, Wohngefühl und Nutzbarkeit – jeden Tag.

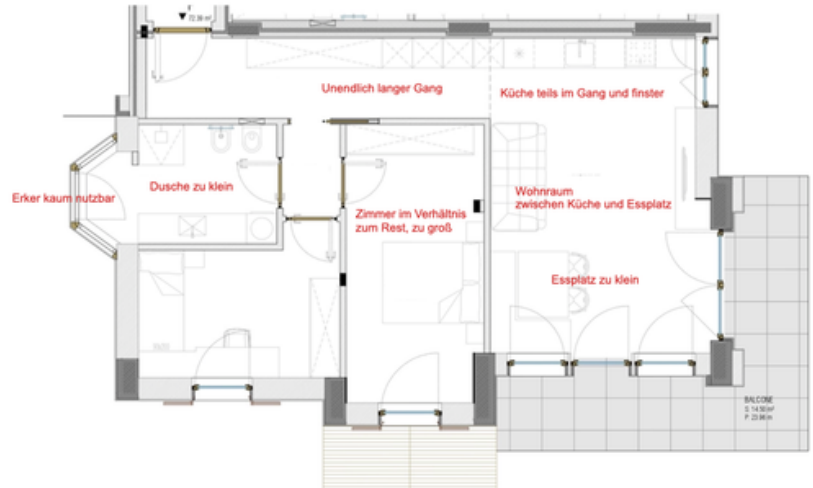
3. Wenn der Flur wertvollen Wohnraum verschlingt

Viele Wohnungen wirken auf den ersten Blick großzügig.

Doch oft geht überraschend viel Fläche für Verkehrswege verloren.

Lange Flure verbinden zwar die Räume, schaffen aber keinen zusätzlichen Wohnwert.

Jeder Quadratmeter, der nur als Durchgang dient, fehlt dort, wo Sie wohnen, essen oder entspannen.



Auf den ersten Blick wirkt der Grundriss großzügig.

Tatsächlich geht jedoch viel Fläche für Verkehrswege verloren – Wohnfläche, die im Alltag sinnvoller genutzt werden könnte.

✓ Prüfen Sie vor dem Kauf

- ☐ Gibt es lange Flure ohne Funktion?
- ☐ Liegen Küche und Wohnraum sinnvoll beieinander?
- ☐ Sind alle Räume gut proportioniert?
- ☐ Kann jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt werden?
- ☐ Wirkt die Wohnung großzügig – oder nur der Gang?

Tipp des Innenarchitekten

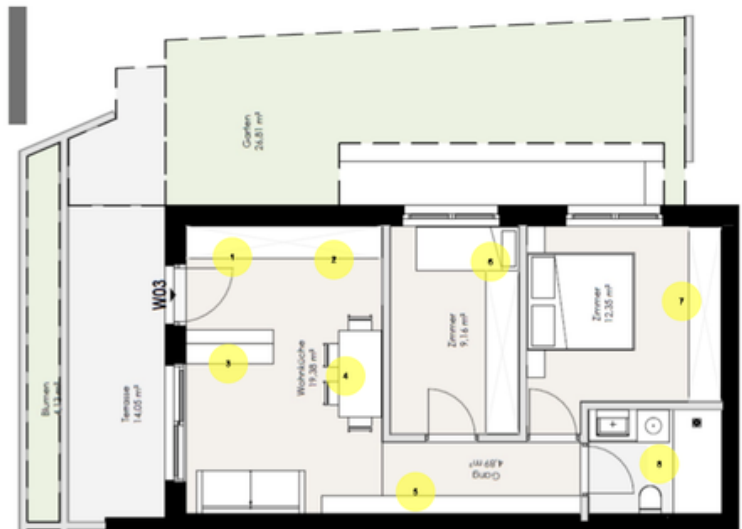
Ein Flur sollte Räume verbinden – nicht Wohnfläche ersetzen.

Haben Sie an den Alltag gedacht?

Bei einer Besichtigung wirken Wohnungen oft aufgeräumt und großzügig. Erst im Alltag zeigt sich, ob genügend Stauraum für die vielen kleinen Dinge des täglichen Lebens vorhanden ist.

Denken Sie auch an ...

- Garderobe
- Schuhe
- Staubsauger
- Vorräte
- Getränkekisten
- Wäsche
- Koffer
- Weihnachtsdekoration
- Küchenutensilien
- Arbeitsplatz Küche
- Kinderspielsachen



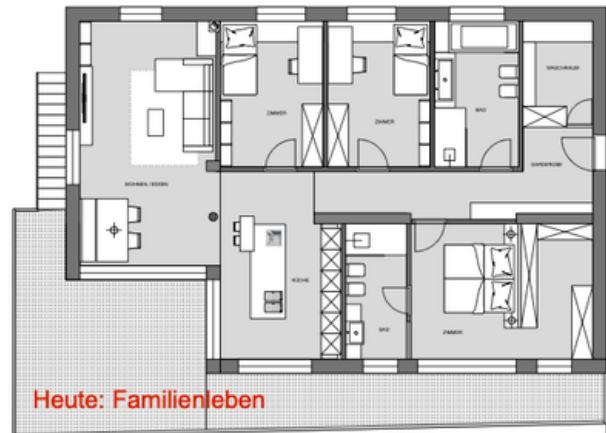
Finden Sie für alle diese Dinge einen sinnvollen Platz?

Eine gute Wohnung erkennt man oft daran, dass für die Dinge des Alltags von Anfang an ein sinnvoller Platz vorgesehen ist.

Kann sich die Wohnung Ihrem Leben anpassen?

Eine gute Wohnung wächst mit ihren Bewohnern.

Eine Wohnung begleitet ihre Bewohner oft viele Jahre. Kinder kommen hinzu, ziehen wieder aus, ein Homeoffice wird wichtig oder ein Gästezimmer entsteht. Ein guter Grundriss macht solche Veränderungen möglich – ohne aufwendige Umbauten.



Prüfen Sie vor dem Kauf

- ☐ Kann ein Zimmer später anders genutzt werden?
- ☐ Gibt es Platz für Homeoffice?
- ☐ Lassen sich Möbel flexibel stellen?
- ☐ Passt die Wohnung auch in zehn Jahren noch?



Tipp des Innenarchitekten

Kaufen Sie nicht nur für heute. Fragen Sie sich, ob die Wohnung auch zu Ihrem Leben von morgen passt.

Ein guter Grundriss begleitet Veränderungen – statt sie zu verhindern.

"Küche und Kommunikation"

Früher war die Küche oft ein eigener Arbeitsraum.

Heute ist sie zum Treffpunkt der Familie geworden.

Während gekocht wird, entstehen Gespräche, Hausaufgaben werden gemacht, Gäste sitzen am Tisch oder Kinder spielen in der Nähe.

Eine gut geplante Küche verbindet Kochen, Essen und Wohnen – ohne dass sich die Wege gegenseitig behindern.



✓ Prüfen Sie vor dem Kauf

- ☐ Kann man beim Kochen mit Familie oder Gästen sprechen?
- ☐ Sind Küche, Esstisch und Wohnbereich sinnvoll angeordnet?
- ☐ Gibt es genügend Arbeitsfläche?
- ☐ Sind die Wege zwischen Kühlschrank, Spüle und Kochfeld kurz?
- ☐ Bleibt genügend Bewegungsfreiheit, wenn mehrere Personen gleichzeitig in der Küche sind?

Tipp des Innenarchitekten

Eine Küche sollte nicht nur gut aussehen – sie sollte Kommunikation ermöglichen.

Die schönsten Gespräche entstehen oft dort,
wo gemeinsam gekocht wird.

Wohnqualität endet nicht an der Wohnungstür.

Auf den ersten Blick wirkt diese Wohnanlage modern und hochwertig.

Doch bevor Sie sich entscheiden, sollten Sie auch das Umfeld genau betrachten.

Viele Faktoren erkennt man nicht auf dem Grundriss – sie begleiten Sie jedoch jeden Tag.



✓ Prüfen Sie vor dem Kauf

- ☐ Wie laut ist es bei geöffnetem Fenster?
- ☐ Liegt die Wohnung an einer stark befahrenen Straße?
- ☐ Wo befinden sich Müllraum und Anlieferung?
- ☐ Gibt es Restaurants oder Lokale in unmittelbarer Nähe?
- ☐ Fährt die Tiefgarage unter Wohn- oder Schlafzimmer vorbei?
- ☐ Wo spielen Kinder?
- ☐ Wie viel Privatsphäre bietet der Balkon?

So beginnt die Liste mit dem, was jeder sofort überprüfen kann.

Erst beim täglichen Wohnen zeigt sich, dass die Tiefgaragenausfahrt direkt unter dem Schlafzimmer liegt und morgens bereits ab sechs Uhr Fahrzeuge ausfahren.

Nicht nur die Wohnung entscheidet über die Wohnqualität – auch ihr Umfeld.

Die wichtigsten Fragen vor dem Wohnungskauf

✓ Ihre persönliche Checkliste

- ☐ Funktioniert der Grundriss – nicht nur die Wohnfläche?
- ☐ Ist die Wohnung ausreichend hell?
- ☐ Sind die Verkehrsflächen sinnvoll geplant?
- ☐ Gibt es genügend Stauraum für den Alltag?
- ☐ Kann sich die Wohnung Ihrem Leben anpassen?
- ☐ Fördert die Küche Kommunikation und gemeinsames Leben?
- ☐ Wurden auch Umgebung, Lärm und Privatsphäre berücksichtigt?
- ☐ Würden Sie sich vorstellen können, hier auch in zehn Jahren noch gerne zu wohnen?

Eine Wohnung kauft man oft nur einmal im Leben.

Deshalb lohnt es sich, genauer hinzusehen.

Viele Planungsfehler erkennt man bereits auf dem Grundriss – wenn man weiß, worauf man achten muss.

Ich hoffe, dieser Leitfaden hilft Ihnen dabei, gute Entscheidungen zu treffen und Ihr zukünftiges Zuhause mit anderen Augen zu betrachten.

Arnold Dapunt

Innenarchitekt

Raumwert Südtirol



Tipp des Innenarchitekten

Nehmen Sie zu jeder Besichtigung einen ausgedruckten Grundriss mit und machen Sie sich Notizen direkt darauf.

Nach mehreren Besichtigungen werden Sie froh sein, Ihre Eindrücke vergleichen zu können.

Nicht die perfekte Wohnung macht glücklich – sondern die Wohnung, die zu Ihrem Leben passt.

Hat Ihnen dieser Leitfaden geholfen?

Wenn Sie vor dem Kauf einer Wohnung eine unabhängige Einschätzung des Grundrisses wünschen, unterstütze ich Sie gerne.

RaumChecker

Objektive Analyse von Grundrissen – bevor Sie kaufen.



www.raumwert-suedtirol.com

Arnold Dapunt
Innenarchitekt
Raumwert Südtirol