
Checkliste zur Auswahl eines Baugrundstücks im Isaan

1. Rechtliche und administrative Aspekte

- Grundstückstitel prüfen: Chanote (beste Form, klare Grenzen), Nor Sor 3 Gor oder Nor Sor 3 (schwächer, oft noch Vermessung nötig).
- Vorsicht bei Sor Por Kor (Landwirtschaftsland, oft nicht für Hausbau erlaubt).
- Eigentumsverhältnisse: Ist das Grundstück unbelastet? Hypotheken, Wegerechte oder Streitigkeiten ausschliessen.
- Zufahrtsrechte: Gibt es eine offizielle, eingetragene Zufahrt zum Grundstück?
- Baugenehmigung: Prüfen, ob in dieser Zone Bau eines Hauses möglich ist. Manche Gebiete haben Restriktionen (z. B. Landwirtschaftsland).

2. Lage und Infrastruktur

- Nähe zur Stadt / Dorf: Wie weit sind Märkte, Krankenhäuser, Schulen, Unis und Banken?
- Zufahrtsstrasse: Asphaltiert oder nur Feldweg? Ganzjährig befahrbar?
- Stromanschluss: Leitungen der PEA in der Nähe? Kosten der Erschliessung beachten. Wäre Solar eine Alternative/Möglichkeit?
- Wasserversorgung: Leitungswasser vorhanden? Falls nicht, Möglichkeit für Brunnenbau.
- Internet/Handynetz: Abdeckung prüfen (wichtig für Alltag und Arbeit).

3. Boden und Umweltbedingungen

- Bodenqualität: Tragfähigkeit für Fundament? Sandiger Boden, Lehmboden oder Schwarzerde? Gegebenenfalls Bodenanalyse sinnvoll.
- Hochwassergefahr: Liegt das Grundstück in einer Senke oder am Fluss/Nebenarm? Nach Regenzeit (August–Oktober) besichtigen.
- Drainage: Abflüsse vorhanden oder Gefahr, dass das Grundstück bei Regen überflutet?
- Altlasten: Wurde das Land vorher als Reisfeld genutzt? Dann oft sehr weich und muss aufgeschüttet werden.

4. Grundstücksform und Grösse

- Form: Rechteckig und mit Strassenfront einfacher bebaubar als lang und schmal.
- Grösse: Passt zur gewünschten Hausgrösse, Garten, Parkplatz?
- Grenzen markieren: Vermessungspunkte (Betonpfeiler) vorhanden?

5. Nachbarschaft und Umgebung

- Lärmbelastung: Nähe zu Hauptstrassen, Karaoke, Tempeln, Fabriken, Lautsprecheranlage des Dorfvorstehers?
- Nachbarschaft: Sympathisches Umfeld? Sauber (Ratten und Ungeziefer)?, Freundliche Dorfgemeinschaft?
- Pond in der Nähe (Mücken)
- Zukunftsperspektive: Ist der Bau einer grosse Strasse, ein Industriegebiet oder eine Siedlung geplant etc.? (kann Wert steigern oder mindern).

6. Kosten und Wirtschaftlichkeit

- Preis pro Rai / Quadratwah: Vergleichen mit Marktpreisen in Stadnähe und ländlicher Umgebung. Die Preisdifferenz kann enorm sein. Viele Preise steigen, wenn erkannt wird, dass ein Farang «im Spiel» ist
- Erschliessungskosten: Aufschütten, Stützmauern, Strom/Wasseranschluss.
- Verhandlungsspielraum:
In ländlichen Gebieten sind Preise oft flexibel. Nicht scheu beim Verhandeln sein.

7. Persönliche Faktoren

- Anbindung an Familie / Arbeitsplatz: Entfernung zu den Orten, die wichtig sind.
- Zukunftsplanung: Nur Hausbau oder auch kleine Landwirtschaft (Garten, Hühner, Fischteich etc.)?
- Gefühl vor Ort: Ein Grundstück sollte man immer mehrmals (morgens, mittags, abends, in der Regenzeit) anschauen.

Anmerkungen:

Um Titel und rechtliche Fragen zu prüfen, sollte man sich notariell absichern.
swisshousebuilder.com kann eine deutschsprechende Anwältin empfehlen.

Reisfelder, die günstig wirken, können später teure Erdarbeiten erfordern.