



Hinweise
Immobilienkauf

Wissen, worauf es ankommt.

IMMOBILIENMAKLER ANDREAS FICHTER

Am Bürgerpark 3 - 31157 Sarstedt

Homepage www.makler-fichter.de E-Mail makler-fichter@t-online.de

Telefon 05066 - 693099



Immobilienkauf

Wissen, worauf es ankommt.

Das eigene Zuhause ist der Traum von Millionen von Menschen. Doch die Suche nach der Traumimmobilie kann zum echten Abenteuer werden. Auch wenn es manchmal schwerfällt: bleiben Sie geduldig und bewahren Sie die Ruhe. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen und zahlen Sie nicht jeden Preis.

Tipp: Gehen Sie mit einem klaren Finanzierungskonzept auf die Suche. Das schützt vor Enttäuschungen und so können Sie schnell entscheiden, wenn alle Voraussetzungen stimmen.

Integrieren Sie nach Möglichkeit einen erfahrenen Fachmann Ihres Vertrauens in das Vorhaben, damit Sie bei Bedarf kompetente Unterstützung erhalten.

Damit Ihr Projekt Eigenheim gut gelingt haben wir nachfolgend für Sie Informationen und Hinweise rund um das Thema Immobilienkauf zusammengestellt.

Budget und Finanzierung

Bevor Sie sich mit Immobilien, Preisen und der Lage beschäftigen, müssen Sie zunächst einmal wissen, wie viel Geld Ihnen zur Verfügung steht und welche monatliche Belastung Sie tragen können.

Machen Sie dafür einen Kassensturz mit allen Einnahmen und Ausgaben. Ermitteln Sie den monatlich verfügbaren Betrag und anschließend gemeinsam mit einer finanzierenden Bank den damit möglichen maximalen Kaufpreis für eine Immobilie einschließlich aller Kaufnebenkosten sowie Modernisierungskosten. Hinweis: Holen Sie mehrere Finanzierungsangebote namhafter Anbieter ein und vergleichen Sie diese.

Kaufpreis und Nebenkosten

Zu dem für eine Immobilie zu zahlenden Kaufpreis kommen die sogenannten Kaufnebenkosten.

Mit diesen Nebenkosten müssen Sie beim Immobilienerwerb kalkulieren:

- > Grunderwerbsteuer Niedersachsen: 5% des Kaufpreises
- > Maklerprovision bei Vermittlung über Makler: 0 - 3,57 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer
- > Notar- und Grundbuchkosten: etwa 2 % des Kaufpreises
- > Renovierung- und Modernisierungskosten: variabel, abhängig vom Zustand der Immobilie und vom eigenen Anspruch



Immobilienkauf

Wissen, worauf es ankommt.

Gehen Sie auf Nummer sicher. Beantworten Sie sich selbst und realistisch die nachfolgenden Fragen und klären Sie, wer Sie bei der Vorbereitung und Durchführung des Immobilienkaufes kompetent unterstützen wird.

Bedarfsermittlung und Vorbereitung

Bereiten Sie sich sachlich und fachlich gut vor. Klären Sie für sich die nachfolgenden Fragen und formulieren Sie Ihre Wünsche und Anforderungen, die für Sie maßgeblich sind.

- > Welche Art Immobilie soll es werden? (Eigentumswohnung oder Haus)
- > Erbpachtvariante möglich? (Einschränkungen und Folgekosten bedenken)
- > Wie groß muss/darf die Immobilie sein? (Bedarf Wohn- und Nutzflächen ermitteln)
- > Wo soll die Immobilie liegen? (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Nachbarschaft)
- > Wieviel darf die Immobilie inklusive aller Kaufnebenkosten und Modernisierungen kosten?
- > Erfahrenen Experten für Fragen und Unterstützung hinzuziehen!
- > Checkliste für die Auswahl von Immobilien erstellen (Altbau / Neubau)
- > Checkliste für die eigene Beurteilung von Objekten erstellen

Suche und Vorauswahl

Recherchieren Sie so lange und intensiv wie möglich in allen in Frage kommenden Medien nach potentiellen Immobilien. Sammeln Sie über alle passenden Objekte möglichst viele Informationen und vergleichen Sie sie miteinander.

- > Markt beobachten und potentielle Angebotspreise feststellen
- > Objekt auswählen, Verkäufer kontaktieren und Fragen beantworten lassen
- > Expose anfordern und auf Vollständigkeit prüfen***
- > Offene Fragen an Makler / Verkäufer notieren und beantworten lassen
- > Besichtigungstermin vereinbaren
- > Experten für eigene Fragen und zur Unterstützung bei Besichtigung sowie für Kauf hinzuziehen



Immobilienkauf

Wissen, worauf es ankommt.

Stellen Sie bei der Besichtigung der Immobilie sowie durch Prüfung der erforderlichen Unterlagen fest, ob diese für Sie in Frage kommt oder nicht. Ziehen Sie bei beiden Schritten möglichst einen erfahrenen Fachmann hinzu.

Besichtigung und Prüfung

Ermitteln Sie durch eine eingehende Besichtigung des Objektes und Begehung der Außenanlage, in welchem Zustand die Immobilie ist und welche Modernisierungen bzw. Erneuerungen erforderlich sind. Fertigen Sie vorab eine Checkliste an, mit der sie vor Ort systematisch alle notwendigen Schritte durchführen. Prüfen Sie außerdem alle zur Immobilie erforderlichen Unterlagen auf Plausibilität sowie Dokumente auf Vollständigkeit.

Vor Ort prüfen

Erstellen Sie eine bedarfsgerechte Checkliste

- > Maße ermitteln/prüfen (Aufmaß)
- > Situation dokumentieren (Fotos)
- > Zustand Keller
- > Alter / Zustand Heizungsanlage
- > Alter / Zustand Dach
- > Außenwand-Dämmung (Energiewerte)
- > Fenster und Außentüren (Verglasung)
- > Zustand der Fassaden
- > Wasserver- und entsorgung, Anschlüsse
- > Internetanbindung
- > Stromverorgung, Leitungsnetz und Steckdosen
- > Fußböden ohne Mängel
- > Bad und sanitäre Einrichtungen
- > mit zu verkaufende Einrichtungen und Bestandteile
- > Wurden baurechtlich genehmigungspflichtige z. B. Änderungen oder Erweiterungen realisiert

Vor Ort ermitteln

Stellen Sie relevante Merkmale fest

- > Sind bauliche Veränderungen oder Ergänzungen möglich
- > Sind Umbaumöglichkeiten gegeben oder Aufteilungen veränderbar

Unterlagen und Dokumente

Prüfen Sie notwendige Papiere auf Vollständigkeit, Aktualität und Plausibilität z. B.:

- > Flurkartenauszug / Lageplan
- > Baupläne (Kopie der Bauakte)
- > Bemaßter Grundriss
- > Wohnflächenberechnung
- > Energieausweis
- > Grundsteuerbescheid



Immobilienkauf

Wissen, worauf es ankommt.

Gehen Sie auf Nummer sicher. Machen Sie sich ein ganzheitliches Bild von der angebotenen Immobilie. Entscheiden Sie, ob das Objekt für Sie geeignet ist bzw. durch Änderungen sowie Modernisierungen an Ihre Bedürfnisse und Wünsche angepaßt werden kann.

Beurteilung, Entscheidung und Verhandlung

Stellen Sie abschließend fest, ob die besichtigte Immobilie für Sie in Frage kommt oder nicht.

Entscheiden Sie mit Hilfe der angefertigten Checklisten und aufgrund des Urteils von hinzugezogenen Fachleuten Ihres Vertrauens.

Ermitteln Sie durch eingehende Vorab-Marktbeobachtung und anhand von angebotenen vergleichbaren Objekten, wieviel die besichtigte Immobilie realistisch wert sein kann.

Legen Sie fest, unter welchen Umständen und zu welchem Preis Sie die besichtigte Immobilie kaufen würden. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Preisfindung und für Ihre Argumentation bei Preisverhandlungen wertmindernde Umstände und wertsteigernde Faktoren.

Schlagen Sie dem Verkäufer bzw. Makler einen Kaufpreis vor und treten Sie in Verhandlungen ein.