



RATGEBER FÜR EINEN ERFOLGREICHEN KAUF EINER IMMOBILIE!

CE - Katharina Kunzmann Immobilien

 Cle Estate



RATGEBER FÜR EINEN ERFOLGREICHEN KAUF IHRER IMMOBILIE!

Beim Kauf einer Immobilie ist eine **gute Vorbereitung essentiell** . Damit Sie alle Eventualitäten einbeziehen können, müssen Sie sich im Vorfeld bereits über einige Dinge im Klaren sein und einige Schritte planen. Damit vermeiden Sie nicht nur unnötige Verzögerungen in der Verkaufsabwicklung, sondern stellen auch sicher, dass Sie **keine Fehler beim Kauf** machen.

Außerdem sind einige rechtliche Themen zu beachten, damit Sie keine Probleme bekommen. Mit diesem Leitfaden möchten wir Sie an die Hand nehmen und Ihnen Schritt für Schritt erklären, worauf es beim Kauf Ihrer Immobilie ankommt.

→ **Die Grundlage für einen sicheren Immobilienkauf ist eine gute Vorbereitung und ein guter Plan!**



RECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Fangen wir mit einem Thema an, das die meisten wahrscheinlich gar nicht auf dem Schirm haben, wenn es um den Kauf einer Immobilie geht! Nämlich: **rechtliche Bestimmungen**.

Beim Kauf einer Immobilie müssen Sie tatsächlich rechtliche Aspekte berücksichtigen. Sie sollten also auf jeden Fall ausreichend Zeit für Angelegenheiten wie der aktuell gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung und den gesetzlich vorgeschriebenen Nachweispflichten für eventuelle Modernisierungen von Bestandsimmobilien einplanen.

Hier werden Sie schnell feststellen, dass Sie möglicherweise noch über den Kaufpreis und einer Renovierung hinausgehende Investitionen einplanen müssen. Eine gute Planung von Vorhaben und Budget ist deshalb sehr wichtig!



WAS IST VOR DEM KAUF EINER IMMOBILIE UNBEDINGT ZU BEACHTEN?

Um vernünftig planen und alle **Vorbereitungen** treffen zu können, müssen Sie sich überlegen, wann genau Sie Ihre Immobilie kaufen möchten.

Haben Sie womöglich eine bestimmte **Deadline**, z. Bsp. Kündigung der Mietwohnung? Richten Sie nach diesem Datum Ihre Planung aus, damit Sie alles notwendige rechtzeitig vorbereiten können.

Bedenken Sie bitte immer, dass Sie gewisse **Grundvoraussetzungen** schaffen müssen, bevor Sie die Immobilie erwerben. Beachten Sie unbedingt, dass die Einholung **verschiedener Finanzierungsangebote** Zeit benötigt und die Prüfung bei der Bank auch manchmal mehrere Tage oder Wochen beanspruchen kann.

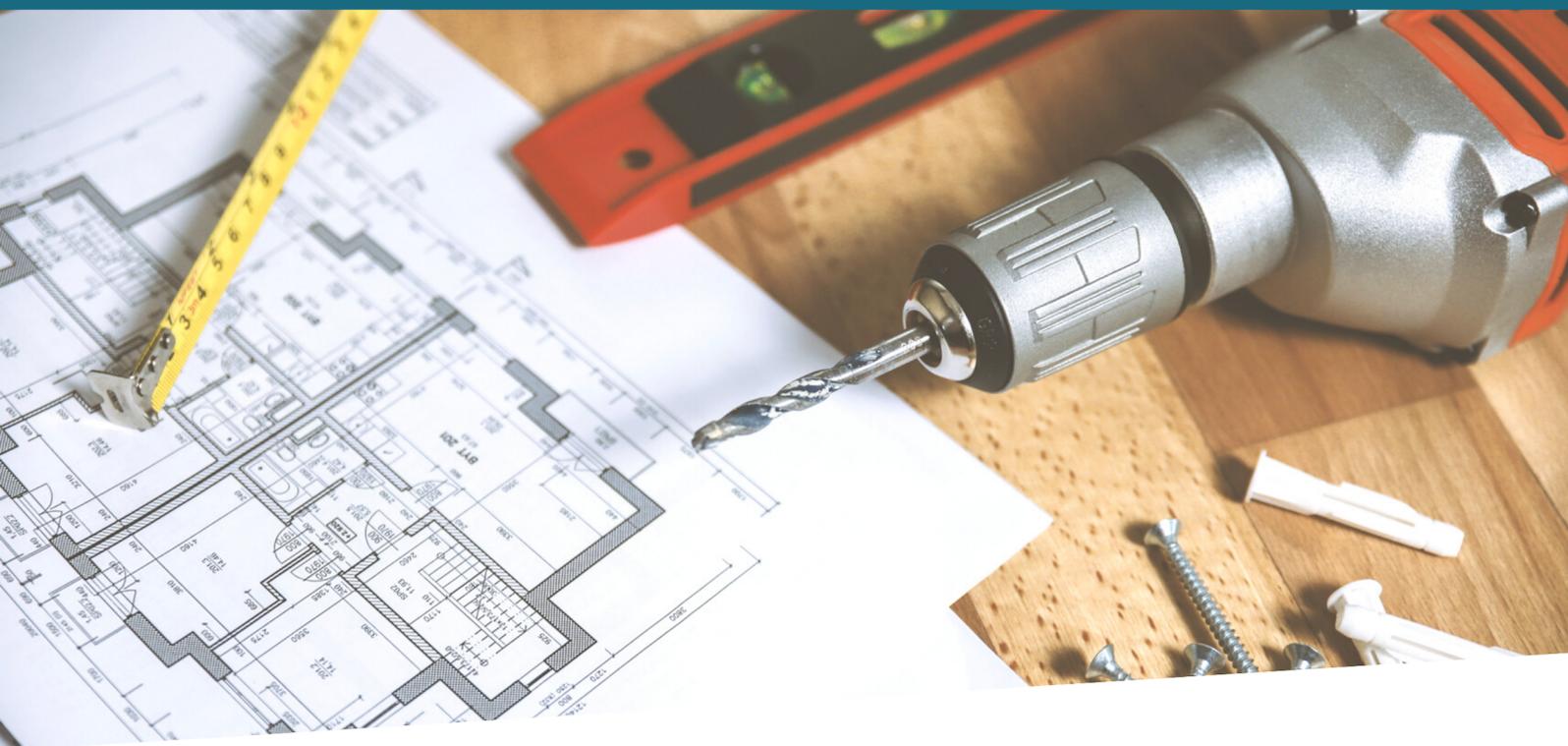


WIE KANN ICH SICHER STELLEN, DIE BESTE FINANZIERUNG ZU BEKOMMEN?

Damit Sie die **bestmögliche Finanzierung** bekommen, lohnt es sich immer, einen **unabhängigen Finanzierungsberater** einzubinden. Diese haben den Vorteil, auf viele Banken gleichzeitig zugreifen zu können und die Konditionen der einzelnen Banken mit Ihren Finanzierungswünschen abgleichen zu können. **So sparen Sie viel Zeit und Geld.**

Falls Sie schon genau wissen, wie Ihre Finanzierung aussehen soll, teilen Sie dies Ihrem Berater am besten direkt mit. Sollte dies Ihre erste Finanzierung sein, lassen Sie sich in einem Erstgespräch in Ruhe die **verschiedenen Möglichkeiten** erklären und entscheiden Sie danach, welche Finanzierungsart für Ihre Planungen am besten geeignet sind.

Planen Sie bei Ihrer Finanzierung auch immer notwendige Modernisierungsmaßnahmen mit ein. Diese werden von den Banken ebenfalls finanziert und es erspart teure Nachfinanzierungen. Falls Sie unsicher bei der Kostenaufstellung sind, wenden Sie sich am besten an den **Makler oder Gutachter Ihrer Wahl**, der für Sie eine professionelle Berechnung vornimmt.



WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGT MAN FÜR EINEN ERFOLGREICHEN KAUF?

Die Immobilie wird in einem sogenannten **Exposé** ganz genau beschrieben, die **Richtigkeit der angegebenen Daten** sollten Sie stets prüfen. Damit Sie dies sicherstellen können, benötigen Sie Unterlagen wie:

- Baupläne
- Sanierungsnachweise
- Baulastenauszug
- Katasteramtsplan
- Grundbuchauszug
- Baubeschreibung
- Wohnflächenberechnungen
- Energieausweis
- Protokoll der Eigentümerversammlungen
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne
- Betriebskostenabrechnungen
- etc.



--> Viele private Verkäufer und Makler stellen die Unterlagen nur auf Nachfrage zur Verfügung. Lassen Sie sich unbedingt alle Unterlagen rechtzeitig übergeben, denn nur so können Sie sicher stellen, dass die angegebenen Daten aus dem Exposé auch wirklich stimmen.

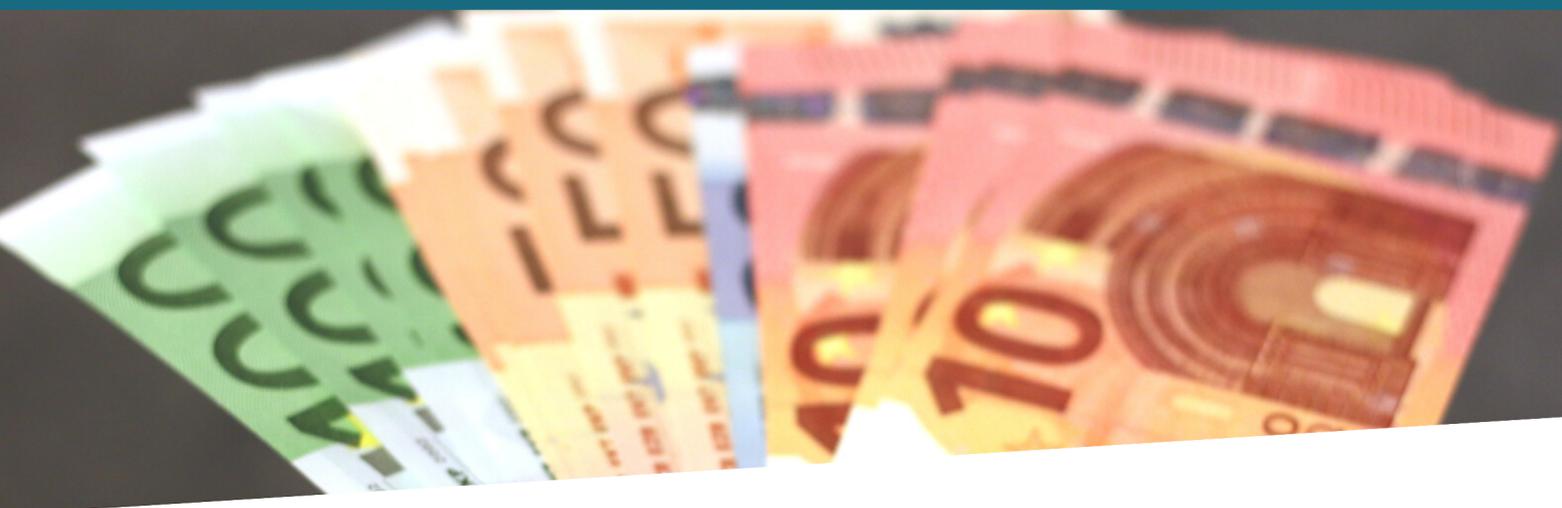


WORAUF KOMMT ES BEI EINEM OPTIMALEN KAUF AN?

Wenn Sie eine Immobilie kaufen wollen und sicher stellen möchten, dass der Kauf **rechtssicher** und ohne böse Überraschungen im Nachgang vonstatten geht, sollten ein paar Dinge gut geplant sein. Zunächst einmal ist es wichtig, bereits ein erstes Gespräch bei einer Bank oder einem unabhängigen Finanzierungsberater zu führen. So kann man sicher stellen, dass man sich auch in der **richtigen Preisklasse** umschaute und hat auch gleich ein **Finanzierungszertifikat** zur Hand. Bitte bedenken Sie auch immer, dass notwendige Modernisierungen und die Kaufnebenkosten den **Gesamtpreis** nochmals erhöhen können. Wenn Sie eine Immobilie gefunden haben, die Ihnen zusagt, lassen Sie sich unbedingt **alle Unterlagen** übergeben. Nur so können Sie prüfen, ob die Angaben aus dem Onlineauftritt und Exposé auch wirklich stimmen.

Prüfen Sie bei älteren Immobilien auch immer, ob eventuell **gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahmen** umgesetzt werden müssen.

Zusammengefasst: Eine optimaler Immobilienkauf lässt sich im Vorfeld gut planen. **Budget, Unterlagen-Checkliste** und **rechtliche Vorschriften** sollten dabei im Fokus stehen.



WANN STEHT DER NOTARTERMIN AN?

Der Notartermin sollte erst vereinbart werden, wenn wirklich alle **Fragen geklärt** sind und Sie sich ganz sicher sind, dass Sie die Immobilie kaufen wollen. Solange noch Fragen offen sind, Unterlagen fehlen oder die Finanzierung noch nicht von einer Bank bestätigt wurde, sollte der Notarvertrag nicht unterzeichnet werden.

Falls nur noch ein paar Details zu klären sind oder die **Bestätigung der Bank** eine Formsache ist, kann bereits ein Kaufvertragsentwurf beauftragt werden, dies beschleunigt dann den nachfolgenden Kaufprozess.

KANN MAN DIE IMMOBILIE MIT EINEM OFFENEN KREDIT KAUFEN?

Ja. Der offene Kredit geht bei einem Verkauf an den Käufer als **Verbindlichkeit** über, dabei bedarf es natürlich der Zustimmung von Käufer und Bank. Meist möchte man jedoch die **Immobilie lastenfrei kaufen**. Dazu wird das Pfandrecht mit einer Löschungserklärung vor dem Verkauf ausgetragen oder nach Zahlung des noch offenen Betrages an die Gläubigerin (Bank). Wenn Sie hier unsicher sind, sollten Sie sich unbedingt an einen guten Immobilienmakler wenden.



HIER NOCHMAL DIE WICHTIGSTEN PUNKTE FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST:

Mit diesem Leitfaden haben wir Ihnen die **wichtigsten Punkte** an die Hand gegeben, auf die Sie beim Kauf und der Finanzierung einer Immobilie achten müssen. **Mit ausreichend Zeit und Energie** sollten Sie nun also in der Lage sein, eine Immobilie zu finden und rechtssicher zu erwerben.

Der Kauf einer Immobilie ist aber **kein alltägliches Unterfangen**. Er ist einerseits mit **sehr viel Aufwand** verbunden und andererseits **geht es um sehr viel Geld**. Daher ist nicht nur eine gute Vorbereitung essentiell, sondern auch eine auf Sie und Ihre Lebensplanung abgestimmte **Finanzierung** entscheidend.

Wenn Sie keine Erfahrung mit dem **Kauf und der Finanzierung** von Immobilien haben, werden Sie sehr wahrscheinlich zunächst an all den **rechtlichen Vorgaben und Fachausdrücken** verzweifeln, die der Kauf und die Finanzierung mit sich bringt,



Lassen Sie sich daher unbedingt von einem **professionellen Finanzierungsberater und Immobilienmakler** in einem unverbindlichen Gespräch beraten. Danach können Sie immer noch abwägen, ob Sie eine Immobilie von privat und ohne unabhängige Beratung erwerben und finanzieren möchten oder ob Sie lieber **auf einen Profi vertrauen** möchten.

Vereinbaren Sie jetzt mit uns ein unverbindliches Beratungsgespräch. Wir sprechen mit Ihnen alle **Details** durch, entwickeln eine **individuelle Strategie** für den Kauf und die Finanzierung Ihrer Immobilie und falls Sie möchten, übernehmen wir für Sie die gesamte Abwicklung. So sparen Sie nicht nur enorm viel Zeit und schonen Ihre Nerven, **sondern profitieren auch noch von dem guten Gefühl, immer einen fachkundigen Partner an Ihrer Seite zu haben!**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Das Team von

Clé Estate - Katharina Kunzmann Immobilien

Zur **Kontaktaufnahme** schicken Sie einfach eine Mail an **hello@cle-estate.de** oder rufen Sie uns an unter **0160 - 95 08 96 22!**



© 2023 hello@cle-estate.de Alle Urheber- und Leistungsschutzrechte sind vorbehalten. Dieses Dokument ist nur für den privaten Gebrauch bestimmt. Für die Weitergabe an Dritte bedarf es einer speziellen Bewilligung. Zuwiderhandlungen werden zivil- und strafrechtlich verfolgt.