

**IHRE IMMOBILIE.
UNSERE AUFGABE.
SEIT 1989.**



EIGENHEIM FIBEL für Einsteiger (Eigennutzer)

Der Erwerb einer eigenen Immobilie wirft zunächst viele Fragen auf. Wir möchten Ihnen einen Leitfaden an die Hand geben, welcher Sie strukturiert an das Thema heranführt.

- ❑ Definition der Wohnraumgröße resp. Anzahl der Zimmer
- ❑ Beschreibung der Örtlichkeit (Basics zur Infrastruktur)
- ❑ Erstellung eines Radius für die zukünftige Lage (je größer desto höher ist die Erfolgsaussicht)
- ❑ Budgetierung für die monatliche Zahlungsrate an die Bank. Diese sollte max. 50 % des Nettoeinkommens, nach Abzug aller Kosten z.B. Leasing, nicht überschreiten.
- ❑ Berechnung eines möglichen Kaufpreises auf Basis des Budgets. Monatsrate x 12 Monate, dividiert durch die Annuität, z.B.: 1% Zins + 2% Tilgung. $(2.000,- \text{ € Monatsrate} \times 12 : (1\% + 2\%) = 720.000,- \text{ €})$
- ❑ Erste Gespräche mit Bank/Sparkasse und Monatsrate bestätigen lassen.
- ❑ Immobilienportale etc. studieren/Makler kontaktieren
- ❑ Angebote sorgfältig studieren und erste Besichtigungen vornehmen, um ein Gefühl für den Markt zu erhalten.
- ❑ Immobilien Angebot sagt zu! Fragenkatalog erstellen und an Verkäufer/Makler herantreten. Es sollte alles zur Zufriedenheit geklärt werden.
- ❑ Unterlagen anfordern. Die Checklisten der Finanzierer sind hier durchaus hilfreich.
- ❑ Immobilie reservieren, funktioniert idR. nur beim Makler. Der Verkäufer/in sollte Ihnen eine Zusage geben, welche nicht verbindlich ist!
- ❑ Unterlagen an die Bank/Sparkasse weiterleiten und auf Zusage drängen. Jedoch ohne den Darlehnsvertrag zu unterschreiben.
- ❑ Notar des Vertrauens (am besten einen „Nur-Notar“, also möglichst keinen der Rechtsanwalt und Notar ist beauftragen) Kosten ca. 1,5 % mit Grundbucheintragungen. Der Notar wird auf Lastenfreiheit und Zahlungsabfolge achten.
- ❑ Beurkundungstermin (Notartermin): zu dem Termin sollten Sie eine Zusage der Bank vorliegen haben. Nach Unterzeichnung des Notarvertrages (Kaufvertrag) kann der Darlehnsvertrag unterzeichnet werden.
- ❑ Erwerbskosten: Grunderwerbsteuer je nach Bundesland (Hessen 6 %)/ Makler bis zu 3,8 %/ Notar ca. 1,5 % des jeweiligen Kaufpreises.

Viel Erfolg wünscht IMMOCONCEPT!

immoconcept.eu