

Sie wollen eine Immobilie kaufen? Wir begleiten Sie - kompetent, persönlich und nah!

Schön, dass Sie sich für einen Immobilienkauf interessieren!

Folgende Punkte haben wir für Sie zusammengestellt, damit Sie für alle wichtigen Schritte Ihres Immobilien-Projektes (des Kaufprozesses) optimal vorbereitet sind:

1. Was sollte ich als Erstes beachten?
2. Wie finde ich eine Immobilie, die zu mir passt?
3. Woran sollte ich beim Besichtigungstermin denken?
4. Ist eine Modernisierung jetzt oder später sinnvoll?
5. Wie plane ich meine optimale Finanzierung?
6. Was ist kurz vor dem Kaufabschluss zu bedenken?
7. Wie sichere ich meine Liebsten, mich und meine Immobilie bestmöglich ab?
8. Wie plane ich meinen Umzug?
9. Was muss ich bei An- oder Ummeldung beachten?

1. Was sollte ich als Erstes beachten?

Da es bei einer Immobilie meist um viel Geld geht, sollten Sie sich sehr ehrlich fragen, wie viel „Immobilie“ Sie sich leisten möchten, d.h.:

- Passen meine Immobilienwünsche zu meinem Budget?
- Kann ich die finanziellen monatlichen Ausgaben auch jahrelang durchhalten?

Ob Sie sich Ihre Traumimmobilie leisten können, können Sie mit dem Budgetrechner prüfen und noch viel besser: Sie können sich diese Summe sogar schon jetzt von uns bestätigen lassen!

Kann ich mir meine Traumimmobilie leisten? Mit dem PSD WohnBegleiter finden Sie die Antwort!

2. Wie finde ich eine Immobilie, die zu mir passt?

Ist der Kostenaspekt geklärt, geht es weiter mit der Wahl der geeigneten Immobilie. Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus? Finden Sie heraus, welcher Immobilientyp zu Ihnen passt!

Werden Sie sich bei allen wundervollen Traumhausoptionen als Erstes bewusst, dass Sie von den drei Entscheidungsfaktoren Lage, Preis und Ausstattung in der Regel immer mindestens einen Kompromiss eingehen müssen.

Wer beispielsweise Wert auf Privatsphäre, ausreichend Platz und viel Komfort legt, der trifft mit dem Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses eine gute Wahl. Wer nicht ganz so viel Platz benötigt, aber dennoch nicht auf Freiraum verzichten will, der könnte sich für das praktische Doppelhaus interessieren. Oder Sie wollen wenig Grundstück, viel Haus? - Das Reihenhaus in Stadtnähe ist vor allem bei jungen Familien sehr beliebt.

Was auch immer Sie suchen: probieren Sie es doch mal mit unserer Immobilien-Suchmaschine!

Eigentumswohnungen gibt es auch in zentraler Lage. So lässt sich Wohnraum mitten im Stadtzentrum finden. Für Menschen, die das Großstadtleben lieben, ist das ein enormer Vorteil. Eigentumswohnungen sind in der Regel günstiger als ein Haus mit vergleichbarer Ausstattung in vergleichbarer Lage.

Eine aktuelle Auswahl an Immobilien in unserer Region, finden Sie auf unserem PSD WohnBegleiter

3. Woran sollte ich beim Besichtigungstermin denken?

Bei der Besichtigung vor Ort ist es wichtig, dass Sie systematisch vorgehen und sich nicht vom Hausbesitzer oder Makler durcheinanderbringen lassen oder gar seine Worte für bare Münze nehmen. Auf seiner Seite steht selbstverständlich das Verkaufsinteresse zu möglichst guten Konditionen im Vordergrund. Auf Ihrer Seite steht natürlich das Interesse im Fokus, sehr gute Qualität zu einem möglichst günstigen Preis zu erhalten.

Sie haben es hier also durchaus mit einem Interessengegensatz zu tun. Je klarer Sie sich das machen, desto objektiver werden Sie urteilen können. Grundsätzlich sollten Sie Häuser nur bei Tageslicht ansehen. Insbesondere für die Beurteilung von Dach- und Fassaden-Zustand, aber auch für die Beurteilung von Keller und Dachstuhl ist dies sehr wichtig. Achten Sie darauf, dass Sie alle Räume - auch Stau-, Dach- und Kellerräume - besichtigen. Fragen Sie vorher, ob Sie Fotos von dem Objekt machen dürften. Sind diese Dinge geklärt, kann es losgehen:

3.1 Checken Sie vor dem Besichtigungstermin im Exposé der Immobilie, ob folgende Angaben vorhanden sind – sofern Angaben fehlen, sollten Sie die Informationen vor Ort in Erfahrung bringen:

- Eigentümerprotokolle einsehen und Instandhaltungsrücklagen erfragen. Ist ausreichend Kapital für anstehende Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum vorhanden?
- Baujahr des Objektes
- Größe der Wohnfläche
- Größe der Nutzfläche
- Grundriss
- Auszug aus dem Grundbuch
- Gegebenenfalls Teilungserklärungen
- Energieausweis
- Beschreibung, welche Einbauten mitverkauft werden sollen (Einbauküche? Garage? Kamin? Markisen?)
- Ist das Grundstück eine „Erbpacht“?

3.2 Was sollte ich zum Besichtigungstermin mitnehmen?

- Smartphone oder Fotoapparat, um Bilder machen zu können (praktisch, falls bspw. der Partner nicht beim Termin dabei sein kann und um potentielle Mängel festzustellen)
- Zollstock und Kompass, um Räume und Deckenhöhen auszumessen und herauszufinden, wie Haus und Garten ausgerichtet sind
- Notizbuch und Stift, um Fragen an Eigentümer und Makler zu notieren
- ggf. diese Checkliste als Ausdruck

3.3 Checkliste für den Besichtigungstermin.

Unsere Checkliste liefert Ihnen eine ausführliche Darstellung mit vielen Details, die später ggf. bei einer Modernisierung eine Rolle spielen. Natürlich werden eventuell nicht alle Informationen beim ersten Besichtigungstermin in Erfahrung zu bringen sein, insbesondere wenn mehrere Interessenten gleichzeitig eine Erstbesichtigung wahrnehmen. Achten Sie aber darauf, vor der Kaufentscheidung alle Punkte beisammen zu haben!

3.3.1 Außenwände/Dämmung

- Wie ist das Haus gedämmt? Sind die Außenwände seit dem Bau modernisiert worden?
 - Enthält die Außenwand aufwendige Elemente, wie z.B. Erker, Säulen, Naturstein- oder mehrgeschossige Glasfassaden?
 - Welche Energiewerte hat das Objekt?
- Fassade:**
- Welchen Eindruck macht sie?
 - Sind Mängel zu erkennen?

3.3.2 Dach

- Wie alt ist das Dach?
- In welchem Zustand ist es?
- Ist das Dach gedämmt?

3.3.3 Fenster

- Wie viele Fenster hat die Immobilie (inkl. Anzahl Dachfenster)?
- Sind große Fensterflächen vorhanden, d.h. über 1,5m?
- Welche Verglasung ist vorhanden (1-fach, 2-fach, 3-fach, etc.)?
- Welche Art Rolläden sind vorhanden (manuell, elektrisch)?
- Wie alt sind die Fenster? Wurden die Fenster seit Bau der Immobilie erneuert?
- In welchem Zustand sind die Fensterrahmen? Schließen sie gut?

3.3.4 Innentüren

- Welche Ausführung haben die Türen (einfach, massiv)?
- Gibt es Schiebetüren?
- Sind Glastüren vorhanden?

3.3.5 Decken

- Welche Art Decken sind verbaut (Holzbalkendecke mit Schallschutz, Beton- oder Steindecke)?
- Wie groß sind die Räume? Bis 5m Wandlänge oder über 5m Wandlänge?
- Ist eine Deckenverkleidung vorhanden?

3.3.6 Fußböden

- Welche Fußbodenarten sind im Haus vorhanden (Holz, Stein und Fliesen, Teppich- und Kunststoffböden)?
- Sind die jeweiligen Böden in eher einfacher Ausführung oder hochwertig gehalten?
- Gibt es erkennbare Mängel?
- Wie sieht es mit der Trittschalldämmung aus?

3.3.7 Bad

- Wie viele Bäder gibt es im Haus?
- Welche Ausstattung haben die Bäder (Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken)?
- Haben die Bäder Fenster?
- Lassen sie sich gut lüften?
- Wurden die Bäder modernisiert oder sind sie bereits renovierungsbedürftig?

3.3.8 Heizungsanlage

Wie wird die Immobilie geheizt: Fern- oder Zentralheizung mit Öl oder Gas vor/nach 1995, Warmluftheizung, Gastherme, Nachtstromspeicher, Brennwertkessel, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, etc.?

-
- Alter und Zustand?
 - Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?
 - Sind Solarkollektoren vorhanden?
 - Gibt es eine Fußbodenheizung?

3.3.9 Steckdosen und Anschlüsse

- Ist beides in ausreichender Zahl vorhanden?
- Wie alt ist der Zählerschrank? Vor/nach 1985?
- Sind Sonderausstattungen wie bspw. eine Lüftungsanlage (mit Wärmetauscher), Klimaanlage, Lan/TV-Anschlüsse in mehreren Räumen, Alarmanlage, etc. vorhanden?

3.3.10 Strom

- Funktioniert die Stromversorgung im ganzen Haus?
- In welchem Zustand / wie alt sind die Leitungen?

3.3.11 Keller

- Ist Feuchtigkeit erkennbar?
- Sind die Kellerräume gut zu lüften?
- Ist ausreichend Abstellfläche vorhanden?
- Gibt es Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner & Co.?

3.3.12 Wasserversorgung

- Wie wird Warmwasser aufbereitet?
- Funktionieren alle Wasserhähne?
- Sind alle Boiler / Heizkessel in Ordnung?
- Stimmt der Wasserdruck im ganzen Haus?

3.3.13 Raumaufteilung

- Sind die Räume sinnvoll angeordnet?
- Gibt es überall genügend Stellflächen oder versperren Dachschrägen den Weg?
- Sind viele Durchgangszimmer vorhanden?

3.3.14 Stauraum

- Ist im gesamten Haus genügend Stellfläche vorhanden?

3.3.15 Dachboden

- Ist der Dachboden als Stellfläche nutzbar?
- Ist er gut erreichbar?

4. Ist eine Modernisierung jetzt oder später sinnvoll?

Ihre Traumimmobilie zu sanieren, zu modernisieren und auf den aktuellen Stand zu bringen, ist eine wunderbare Aufgabe! Sehr vieles ist möglich, aber manchmal ist weniger auch mehr. Wenn Sie nun genauer wissen möchten, welche Gewerke direkt modernisiert werden sollten, können Sie mit unserem digitalen Modernisierungskcheck die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen prüfen und sich über Einsparpotentiale informieren.

Unser Online-Modernisierungskcheck gibt Ihnen eine Info, wie es um den Standard der Immobilie steht und was in Zukunft ggf. an Modernisierungen ansteht. Dies bietet Ihnen auch noch einmal Argumente für die Verhandlungen mit dem Verkäufer.

Sofern Sie unabhängig und fachkompetent beraten werden möchten, können Sie im Rahmen unserer Kauf- oder Modernisierungsberatung auch persönlich von einem Sachverständigen unterstützt werden. Diesen können Sie direkt bei uns buchen!

Die Unterstützung, die Sie zum Thema Modernisierung brauchen, finden Sie mit dem PSD WohnBegleiter !

5. Wie plane ich meine optimale Finanzierung?

Nachdem Sie sich nun eingehend mit der Qualität Ihrer Traumimmobilie beschäftigen durften, haben Sie bei uns direkt die Möglichkeit, Ihre optimale Finanzierung in wenigen Schritten zu planen.

Besuchen Sie unseren PSD WohnBegleiter und beantragen Sie die optimale Finanzierung für Ihre Traumimmobilie.

6. Was ist kurz vor dem Kaufabschluss zu bedenken?

Sofern Ihr Wunschobjekt auch nach der Besichtigung noch Ihre persönlichen Bedürfnisse erfüllt, preislich passt und Sie die Finanzierung beantragt haben, sollten Sie noch folgende Punkte in Erfahrung bringen, bevor Sie dann einen Termin beim Notar vereinbaren:

6.1 Grundbuchamt

- Grundbuchauszug vom Verkäufer / Makler anfordern

6.2 Bauamt

- Baupläne einsehen, d.h. welche Neubauten / Straßensanierungen etc. sind in Kürze geplant und verursachen eventuell sogar Kosten bei Ihnen? (Vollmacht des Eigentümers notwendig)
- Baulastenverzeichnis einsehen: Gibt es z.B. Überwegerechte? (Vollmacht des Eigentümers notwendig)

6.3 Notar

- Kaufvertrag in Ruhe prüfen, d.h. mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin.
- Notartermin realistisch setzen, da die Bank für die Prüfung der Finanzierungsanfrage Zeit benötigt; ggf. nachfragen, wann die schriftliche Finanzierungsbestätigung kommt und erst dann den Notartermin vereinbaren.
- Erst die schriftliche Finanzierungsbestätigung der Bank abwarten, dann den Kaufvertrag unterschreiben.

Sie haben noch keinen Notar? Mit unserem Notarfinder können Sie überall in Deutschland kompetente juristische Ansprechpartner finden, die Ihnen helfen den Immobilienkauf auch entsprechend zu beurkunden.

7. Wie sichere ich meine Liebsten, mich und meine Immobilie bestmöglich ab?

Wenn Sie nun noch Ihre Immobilie gegen Risiken absichern und erfahren möchten, was Sie wirklich in Ihrer neuen Situation für sich und Ihre Familie brauchen, steht Ihnen über unseren kompetenten Versicherungspartner R+V ein unabhängiger Versicherungsberater zur Verfügung, über den Sie sich ein persönliches Angebot erstellen lassen können! Vereinbaren Sie am besten direkt einen Termin.

8. Wie plane ich meinen Umzug?

Sie möchten Ihren Umzug planen oder wissen, was er kostet? Dann sind Sie bei unserem Umzugspartner genau richtig. Er vergleicht für Sie online individuelle Umzugsangebote und wählt das passende Umzugsunternehmen für Sie aus. Durch den Vergleich der Umzugsangebote können Sie sogar bis zu 40% an Umzugskosten sparen! Dabei werden ausschließlich qualitätsgeprüfte Umzugsunternehmen, die Ihnen ein individuelles Angebot für Ihren Umzug unterbreiten, verglichen.

Notar? Umzug? Versicherungen? Mit dem PSD WohnBegleiter finden Sie alle Partner, die Sie brauchen!

9. Was muss ich bei An- oder Ummeldung beachten?

Ihr Umzug ist gerade vollzogen und die Freude ist groß. Endlich wohnen Sie in Ihrer neuen Wohnung oder dem neuen Haus. Damit kommen nun viele aufregende Veränderungen auf Sie zu. Einer Ihrer ersten Gänge sollte zum Einwohnermeldeamt Ihres neuen Wohnortes führen. Denn hier müssen Sie wichtige Formalitäten erledigen, schließlich herrscht in Deutschland die Meldepflicht. Diese ist innerhalb einer bestimmten Frist einzuhalten - sollte dies nicht geschehen, können erhöhte Kosten und Bußgelder auf Sie zukommen.

Zum Glück ist nicht überall ein Behördengang notwendig. Zum Teil können Sie sich sogar online ummelden. Wo Sie sich ummelden müssen, haben wir für Sie zusammengefasst:

9.1 Behörden und Ämter

Einwohnermeldeamt

Fristen & Kosten:

- Sie müssen sich innerhalb von ein bis maximal zwei Wochen nach dem Umzug um- bzw. anmelden, ansonsten werden Sie zur Zahlung eines Bußgeldes ermahnt. Die Bußgeldsätze für eine Verspätung von wenigen Tagen, Wochen oder Monaten können dabei sehr unangenehm werden. Handeln Sie hier am besten frühzeitig und gewissenhaft.

Benötigte Unterlagen:

- Personalausweis
- Reisepass, wenn Sie einen besitzen
- Meldeformular
- Wohnungsgeberbescheinigung (vom Vermieter ausgefüllt und unterzeichnet)
- Kfz-Zulassungsstelle
- Finanzamt
- Familienkasse
- ggf. Agentur für Arbeit
- ggf. Sozialamt
- ggf. BaFög-Amt

9.2 Geldinstitute

- Hausbank
- Kreditkarten
- Bausparkasse
- sonstige Banken, Darlehen, Kredite, Aktien, etc.

9.3 Versicherungen

- Krankenkasse
- Rentenversicherung
- Kfz-Versicherung
- Private Haftpflichtversicherung
- Hausratversicherung
- ggf. Zusatzversicherungen

94 Versorger und Dienstleister

- Deutsche Post / Nachsendeauftrag
- Telefon / Internet / TV
- Mobilfunkanbieter
- Rundfunkanstalt
- Stromanbieter
- Gasanbieter
- sonstige Versorger (Wasser, etc.)

95 Sonstige Ummeldungen

- Arbeitgeber
- Schule, Kindergarten, Universität
- Steuerberater
- Rechtsanwalt
- Sportvereine
- Bücherei
- Online-Shops
- Abonnements (Zeitschriften, Zeitungen, etc.)

Sonstige Notizen

Mehr und weiterführende Hinweise, Tipps und Checklisten finden Sie in Ihrem Ratgeberbereich auf psd-nord.de

