



## Worauf muss ich beim Immobilienkauf achten?



Bevor Sie sich für den Kauf einer Immobilie entscheiden, gibt es einige Details, auf die Sie achten sollten, um spätere objektbedingte Unzufriedenheiten oder finanzielle Herausforderungen im Zusammenhang mit Ihrer Kaufentscheidung zu verhindern.

In diesem Artikel haben wir einige grundlegende Aspekte zusammengefasst, die Sie berücksichtigen sollten, damit Ihrer Kaufentscheidung nichts mehr im Wege steht:

- **Budget**
- **Preiseinschätzung**
- **Zustand der Immobilie**
- **Lage**
- **Objektunterlagen**
- **Rechtliche Aspekte**
- **Baurechtliche Bestimmungen**
- **Nachbarschaft**
- **Energieeffizienz**
- **Finanzierung**





## Budget



Überprüfen Sie Ihr Budget sorgfältig, um sicherzustellen, dass Sie sich den Kauf einer Immobilie leisten können. Berücksichtigen Sie nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die anfallenden Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Maklerprovisionen, Versicherungen und eventuelle Renovierungs- oder Reparaturkosten. Zur Ermittlung Ihres Budgets eignet sich bestens ein persönliches Gespräch mit einem unserer Baufi-Spezialisten.

## Preiseinschätzung

 Ist der Kaufpreis gerechtfertigt?

Um hierfür ein besseres Gespür zu kriegen, kann ein Austausch mit unseren Baufi-Spezialisten ebenfalls hilfreich sein. Anhand von Erfahrungswerten und den Informationen, die Ihnen zur Immobilie zur Verfügung stehen, lässt sich oft schon im Vorfeld einschätzen, ob der Kaufpreis in der aktuellen Marktlage gerechtfertigt ist.

## Zustand der Immobilie



Untersuchen Sie den Zustand der Immobilie gründlich.

Ein Gutachter oder Bausachverständiger kann Ihnen dabei helfen versteckte Mängel oder Schäden zu identifizieren. Überprüfen Sie auch die Installationen wie Elektrik, Sanitär- und Heizungsanlagen, damit Sie mögliche Kosten, die in absehbarer Zeit entstehen könnten, bereits vor dem Kauf präsent haben.

## Lage



Die Lage der Immobilie ist ein entscheidender Faktor für den Wert, die Lebensqualität und die Vermietbarkeit. Berücksichtigen Sie Faktoren wie Infrastruktur, Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitgeber und Freizeiteinrichtungen.





## Objektunterlagen



Lassen Sie sich vom Eigentümer oder Makler alle notwendigen Objektunterlagen aushändigen.

**Diese sind bei Häusern:** ein aktueller Grundbuchauszug, das Baugesuch mit Lageplan, Wohnflächenberechnung, maßstäblichen Grundrissen und dem Schnitt der Immobilie sowie dem Energieausweis

**Bei Wohnungen kommt noch Folgendes hinzu:** Teilungserklärung mit allen Nachträgen, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen sowie die letzte Betriebskostenabrechnung und der Wirtschaftsplan

## Rechtliche Aspekte



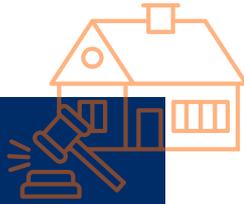
Beauftragen Sie einen Notar, der den Kaufvertrag aufsetzt und sicherstellt, dass alle rechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Klären Sie alle Fragen im Zusammenhang mit dem Grundbuch, möglichen Belastungen oder rechtlichen Einschränkungen. Zudem ist zu prüfen, sofern es sich um ein Teil- und Gemeinschaftseigentum handelt, wie hier der aktuelle Zustand ist.

Lassen Sie sich die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen geben, damit Sie prüfen können, ob in nächster Zeit Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen geplant sind, ob die Rücklagenhöhe der Eigentümergemeinschaft ausreicht, um diese Maßnahmen zu tragen und ob es in der Vergangenheit Probleme (Mängel) mit dem Objekt gab.





## Baurechtliche Bestimmungen



Prüfen Sie, ob für die Immobilie baurechtliche Bestimmungen gelten, die Sie beachten müssen. Informieren Sie sich über eventuelle Bauvorschriften, Denkmalschutz oder andere Einschränkungen. Dies ist wichtig, falls Sie Umbau- oder Änderungswünsche haben.

## Nachbarschaft



Machen Sie sich ein Bild von der Nachbarschaft. Besuchen Sie die Umgebung zu verschiedenen Tageszeiten, um herauszufinden, ob es Lärmprobleme, Nachbarschaftsstreitigkeiten oder andere unerwünschte Faktoren gibt, die Ihren Wohnkomfort beeinträchtigen könnten.

## Energieeffizienz



Auch die Energieeffizienz der Immobilie ist in der heutigen Zeit zunehmend zu beachten. Eine energieeffiziente Immobilie kann positiv zur Umwelt beitragen und langfristig zu niedrigeren Betriebskosten führen.

Fragen Sie nach dem Energieausweis und prüfen Sie die Isolierung, Heizungsanlage und die Möglichkeit erneuerbarer Energien. Falls Sie unsicher sind, zögern Sie nicht sich professionelle Hilfe zu suchen.

Hier können Sie beispielsweise einen Energieberater hinzuziehen, der Sie ebenfalls auf passende Fördermittel für energetische Maßnahmen aufmerksam macht.



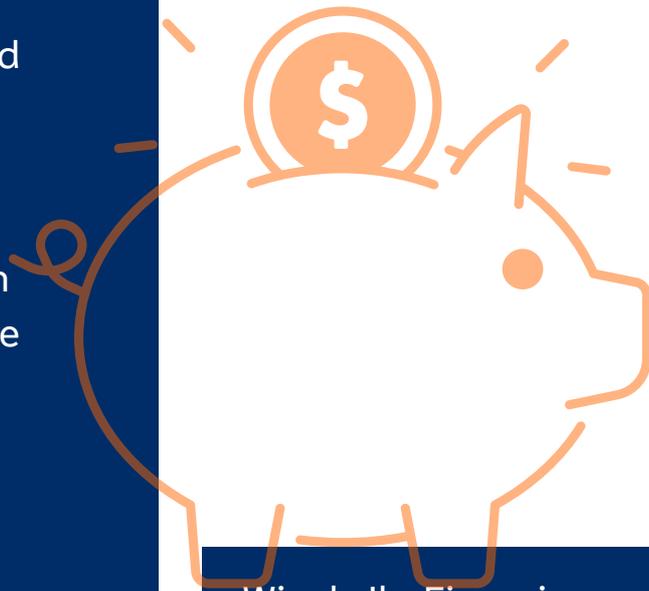


## Finanzierung

Informieren Sie sich über Ihre Finanzierungsmöglichkeiten und holen Sie sich verschiedene Angebote ein.

Vergleichen Sie die Finanzierungskonzepte und den effektiven Zinssatz, um die beste Option für sich zu finden.

Es ist ratsam, sich bei wichtigen Entscheidungen rund um den Immobilienkauf von Fachleuten, wie einem Immobilienmakler, einem Notar oder einem Bausachverständiger unterstützen zu lassen, denen, durch Ihre Expertise, oft Dinge auffallen, die man selbst nicht vor Augen hatte.



Wir als Ihr Finanzierungspartner stehen Ihnen bei Ihrem Immobilienkauf selbstverständlich zur Seite, helfen Ihnen bei Unklarheiten und arbeiten für Sie einen Vorschlag aus, der am besten zu Ihren Bedürfnissen passt.





**Wir als Ihr Partner mit langjähriger Erfahrung  
stehen Ihnen gerne mit einem kompetenten  
Team zur Seite.**



**Mail: [baufinanzierung@voba-zuff.de](mailto:baufinanzierung@voba-zuff.de)  
Telefon: 0711 / 8782 - 0  
[www.voba-zuff.de/baufimagazin](http://www.voba-zuff.de/baufimagazin)**

