



DU WILLST EINE IMMOBILIE KAUFEN? WIR BEGLEITEN DICH KOMPETENT, PERSÖNLICH UND NAH!

Herzlichen Dank für Dein Interesse, eine Immobilie zu kaufen!

Folgende Punkte haben wir für Dich zusammengestellt, damit Du für alle wichtigen Schritte Deines Immobilien-Projektes (des Kaufprozesses) optimal vorbereitet bist:

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. Wie plane ich meine optimale Finanzierung?
5. Was ist kurz vor dem Kaufabschluss zu bedenken?
6. Wie sichere ich mein Immobilien-Projekt bestmöglich ab?
7. Ist eine Modernisierung jetzt oder später sinnvoll?
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, solltest Du Dich sehr ehrlich fragen, wie viel „Immobilie“ Du Dir leisten möchtest, d.h.

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

Ob Du Dir Dein Traumhaus leisten kannst, kannst Du mit dem Budgetrechner prüfen und noch viel besser: Du kannst Dir von der PSD-Bank diese Summe sogar schon jetzt bestätigen lassen

Zum Käufer-Zertifikat



<https://www.baufinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/pia-kaeufertzifikat>

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? Finde also heraus, welcher Immobilientyp zu Dir passt!

Werde Dir bei allen wundervollen Traumhausoptionen als Erstes bewusst, dass Du von den drei Entscheidungsfaktoren Lage, Preis und Ausstattung immer mindestens einen Kompromiss eingehen musst.

Wer bspw. 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 Du willst wenig Grundstück, viel Haus? - Das Reihenhaus in Stadtnähe ist vor allem bei jungen Familien sehr beliebt.

Was Du auch immer suchst, mit der Suchmaschine unseres Partners „Immowelt“ wirst Du ein passendes Grundstück finden!

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

Immowelt 

<https://pia.psd-bb.de/immobilie.html>

Immowelt 

<https://www.baufinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/pia-immobilienschnellbewertung>

3. Woran sollte ich beim Besichtigungstermin denken?

Bei der Besichtigung vor Ort ist es wichtig, dass Du systematisch vorgehst und Dich nicht vom Hausbesitzer oder Makler durcheinanderbringen lässt, oder gar seine Worte für bare Münze nimmst. Auf seiner Seite steht selbstverständlich das Verkaufsinteresse zu möglichst guten Konditionen im Vordergrund. Auf Deiner Seite steht natürlich das Interesse im Fokus sehr gute Qualität zu einem möglichst günstigen Preis zu erhalten. Du hast es hier also durchaus mit einem Interessengegensatz zu tun. Je klarer Du Dir das machst, desto objektiver wirst Du urteilen können. Grundsätzlich solltest Du Häuser nur bei Tageslicht ansehen. Insbesondere für die Beurteilung von Dach- und Fassadenzustand, aber auch für die Beurteilung von Keller und Dachstuhl ist dies sehr wichtig. Achte darauf, dass Du alle Räume, auch Stau-, Dach und Kellerräume, besichtigst. Frage vorher, ob Du Fotos von dem Objekt machen dürftest. Sind diese Dinge geklärt, kann es losgehen:

3.1 **Checke vor dem Besichtigungstermin das Exposé der Immobilie, ob folgende Angaben vorhanden sind – sofern Angaben fehlen, solltest Du 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
- ggfls. diese Checkliste als Ausdruck

3.3 Checkliste für den Besichtigungstermin?

Unsere Checkliste gibt Dir eine ausführliche Darstellung mit vielen Details, die später ggfls. bei einer Modernisierung eine Rolle spielen. Sicherlich werden ggfls. nicht alle Informationen beim ersten Besichtigungstermin in Erfahrung zu bringen sein, insbesondere wenn mehrere Interessenten gleichzeitig eine Erstbesichtigung wahrnehmen.

3.3.1 Außenwände/Dämmung

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

3.3.2 Dach

- Wie alt ist es?
- 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 Fußbödenarten 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?

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

ModernisierungsCheck



<https://www.baufinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/pia-modernisierungsscheck>

Sofern Du unabhängig und fachkompetent beraten werden möchtest, kannst Du im Rahmen unserer Kaufberatung auch persönlich von einem Sachverständigen unterstützt werden!

Professionelle Kaufberatung



<https://www.baufinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/pia-kaufberatung>

4. Wie plane ich meine optimale Finanzierung?

Nachdem Du Dich nun eingehend mit der Qualität Deiner Traumimmobilie beschäftigen durftest, hast Du direkt hier die Möglichkeit, Deine optimale Finanzierung in wenigen Schritten zu planen!

Digitale Antragsstrecke



<https://www.immobiliendifinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/baufi-antrag>

5. Was ist kurz vor dem Kaufabschluss zu bedenken?

Sofern Dein Wunschobjekt auch nach der Besichtigung noch Deine persönlichen Bedürfnisse erfüllt, preislich passt und Du die Finanzierung beauftragt hast, solltest Du noch folgende Punkte in Erfahrung bringen, bevor Du dann einen Termin beim Notar vereinbarst:

5.1 Grundbuchamt

- Grundbuchauszug vom Verkäufer/Makler anfordern

5.2 Bauamt

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

5.3 Notar

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

Du hast noch keinen Notar? Mit unserem Notarfinder kannst Du überall in Deutschland kompetente juristische Ansprechpartner finden, die Dir helfen den Immobilienkauf auch entsprechend zu beurkunden.

www.notar.de



<https://notar.de>

6. Wie sichere ich mein Immobilien-Projekt bestmöglich ab?

Wenn Du nun noch Deine Immobilie gegen Risiken absichern und erfahren möchtest, was Du wirklich in deiner neuen Situation für Dich und Deine Familie brauchst, steht Dir über unseren kompetenten Versicherungspartner R+V ein unabhängiger Versicherungsberater zur Verfügung, über den Du ein persönliches Angebot erstellen lassen kannst!

[Kooperationspartner R+V](https://baufinanzierung.psd-rhein-ruhr.de/econ/process/12/baufi-versicherungscheck)



<https://baufinanzierung.psd-rhein-ruhr.de/econ/process/12/baufi-versicherungscheck>

7. Ist eine Modernisierung jetzt oder später sinnvoll?

Dein schönes, neu erworbenes Objekt zu sanieren, zu modernisieren und auf den aktuellen Stand zu bringen – eine wunderbare Aufgabe! Sehr vieles ist möglich, aber manchmal ist weniger auch mehr. Wenn Du nun genauer wissen möchtest, welche Gewerke direkt modernisiert werden sollten, kannst Du nun mit unserem Digitalen Modernisierungsscheck die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen prüfen und Dich über Einsparpotentiale informieren!

Digitaler Modernisierungs-Check



<https://www.baufinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/pia-modernisierungsscheck>

Oder Du kannst Dich unabhängig und fachkompetent von einem Sachverständigen persönlich beraten lassen und nimmst unseren exzellenten Kaufberatungsservice in Anspruch!

Professionelle Kaufberatung



<https://www.baufinanzierung.psd-bb.de/econ/process/1/pia-kaufberatung>

8. Wie plane ich meinen Umzug?

Du möchtest Deinen Umzug planen oder wissen, was er kostet? Dann bist Du bei unserem Partner Umzugsauktion genau richtig. Er vergleicht für Dich online individuelle Umzugsangebote und wählt das passende Umzugsunternehmen für Dich aus. Durch den Vergleich der Umzugsangebote kannst Du sogar bis zu 40% an Umzugskosten sparen! Dabei werden ausschließlich qualitätsgeprüfte Umzugsunternehmen, die Dir ein individuelles Angebot für Deinen Umzug unterbreiten, verglichen.

Umzugsauktion



<https://pia.psd-bb.de/umzugsauktion.html>

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

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

Zum Glück ist nicht überall ein Behördengang notwendig. Zum Teil kannst Du Dich sogar online ummelden. Wo Du Dich ummelden musst, haben wir für Dich zusammengefasst:

9.1 Behörden und Ämter

Einwohnermeldeamt

Fristen & Kosten:

- Du musst Dich innerhalb von ein bis maximal zwei Wochen nach dem Umzug um- bzw. anmelden, ansonsten wirst Du zur Zahlung eines Bußgeldes ermahnt
- Die Bußgeldsätze liegen dabei zwischen 10 bis 30 Euro für eine Verspätung von wenigen Tagen bzw. Wochen und reichen bis zu 500 Euro, wenn Du die Ummeldung um mehrere Monate verzögerst.

Benötigte Unterlagen:

- Personalausweis
- Reisepass, wenn Du einen besitzt
- 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

9.4 Versorger und Dienstleister

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

9.5 Sonstige Ummeldungen

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

Sonstige Notizen