

A photograph of a man with a beard and a blue plaid shirt holding a young child with curly hair. The child is laughing and holding a small orange object. They are in front of a wooden building with a balcony. The text is overlaid on the left side of the image.

**Meine
Baufinanzierung
#bassdzumir.**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.



**VR-Bank
Mittelfranken Mitte eG**

Sie möchten eine Immobilie kaufen?

Wir begleiten Sie kompetent, persönlich und nah!

Herzlichen Dank für Ihr Interesse, eine Immobilie zu kaufen!

Folgende Punkte haben wir für Sie zusammengestellt, damit Sie auf 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. Wie plane ich eine optimale Finanzierung?
5. Was ist kurz vor dem Kaufabschluss zu bedenken?
6. Wie sichere ich mein Immobilien-Projekt bestmöglich ab?
7. 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 Ihr Traumhaus leisten können, können Sie mit unserem Budgetrechner prüfen:

www.vr-mfr.de/budgetrechner

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 also heraus welcher Immobilientyp zu Ihnen passt!



Werden Sie sich bei allen Traumhausoptionen als Erstes bewusst, dass Sie von den drei Entscheidungsfaktoren – Lage, Preis und Ausstattung – 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 Sie auch immer suchen, mit der Suchmaschine unseres Partners „VR-ImmoService“ werden Sie ein passendes Eigenheim finden!

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

www.vr-mfr.de/immobilienangebote

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 Interessensgegensatz 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 Fassadenzustand, 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 dürfen. Sind diese Dinge geklärt, kann es losgehen.

3.1 Prüfen Sie vor dem Besichtigungstermin, ob das Exposé der Immobilie folgende Angaben enthält – 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 Kamera, 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 gibt Ihnen eine ausführliche Darstellung mit vielen Details, die später ggf. bei einer Modernisierung eine Rolle spielen. Sicherlich werden 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 Kunststoff)
- 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. Wie plane ich eine optimale Finanzierung?

Nachdem Sie sich nun eingehend mit der Qualität ihrer Traumimmobilie beschäftigen durften, haben Sie direkt hier die Möglichkeit, Ihren persönlichen Zinsvorschlag zu erhalten!

www.vr-mfr.de/zinsvorschlag

5. 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 beauftragt haben, sollten Sie noch folgende Punkte in Erfahrung bringen, bevor Sie dann einen Termin beim Notar vereinbaren.

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 Ihnen? (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; ggf. nachfragen, wann die schriftliche Finanzierungsbestätigung kommt und erst dann den Notartermin vereinbaren
- Erst die schriftliche Finanzierungsbestätigung der Bank abwarten, dann Kaufvertrag unterschreiben

6. Wie sichere ich mein Immobilien-Projekt 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, stehen Ihnen unsere Versicherungsspezialisten gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie direkt online einen Termin.

www.vr-mfr.de/terminvereinbarung



7. 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 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.

7.1 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 liegen dabei zwischen 10 bis 30 Euro für eine Verspätung von wenigen Tagen bzw. Wochen und reichen bis zu 500 Euro, wenn Sie die Ummeldung um mehrere Monate verzögern.

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

7.2 Geldinstitute

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



7.3 Versicherungen

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

7.4 Versorger und Dienstleister

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

7.5 Sonstige Ummeldungen

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

Sonstige Notizen