

# Auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.



Tipps & Tricks bei der Immobiliensuche

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt. Das gilt insbesondere für Gebrauchtimmobilien. Umso sinnvoller ist es, den eigenen finanziellen Rahmen klar abzustecken, bevor Sie sich auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie machen.

Dabei gibt es eine Reihe von Fragen zu klären. Wir haben das Wichtigste für Sie zusammengefasst:

		Ihre Notizen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzierung abstimmen</li> <li>Immobilien anschauen und vergleichen</li> <li>Immobilienauftrag abgeben</li> </ul>	
<b>HAUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovierungen prüfen</li> <li>Nutzen Sie bei der Besichtigung die Erfahrungen von befreundeten Fachkräften</li> <li>Passen die Räume und das Grundstück zum Bedarf</li> </ul>	
<b>WOHNUNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovierungen, Nebenkosten und Rücklagen prüfen</li> <li>Eigentümerprotokolle einsehen</li> <li>Mitverkauftes Zubehör festlegen</li> <li>Für Kapitalanleger                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermietbarkeit prüfen</li> <li>Steuerliche Relevanz prüfen</li> <li>Mietspiegel checken</li> </ul> </li> </ul>	
<b>NEUBAU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Was will ich haben?                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Fertighaus</li> <li>Massivhaus</li> <li>...</li> </ul> </li> <li>Bedarf prüfen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Größe</li> <li>Ausstattung</li> </ul> </li> <li>Kosten prüfen und aufstellen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle Kosten im Blick haben</li> </ul> </li> </ul>	

## WIE VIEL EIGENKAPITAL BENÖTIGE ICH?

Mit Eigenkapital ist jede Finanzierung einfacher und meist günstiger. Gut ist, wenn zumindest die Kaufnebenkosten aus vorhandenem Bargeldvermögen bezahlt werden können. Wünschen Sie sich die besten Konditionen, sollten Sie zusätzlich mindestens 20 % vom Kaufpreis einbringen.

## WIE HOCH SIND DIE KAUFNEBENKOSTEN BEI EINEM IMMOBILIENKAUF?

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Baden-Württemberg 5 % des Kaufpreises. Für Notar und Grundbuchamt müssen Sie mit ca. 2 % rechnen und der Makler verlangt i. d. R. Gebühren zwischen 3 % bis 5 %.

### WIE VIEL RATE KANN ICH MIR LEISTEN?

Bei den Überlegungen zur monatlichen Belastung sollten Sie einkalkulieren, dass es im Berufsleben immer zu Krisenphasen kommen kann. Das sollte nicht gleich zur privaten Misere werden. Die Raten sollten auch dann noch bezahlbar sein, wenn die Einnahmen über ein kurze Zeit mal nicht in üblicher Höhe fließen.

### WELCHE MONATLICHE BELASTUNG IST SINNVOLL?

Als eine grobe monatliche Belastung empfiehlt es sich 5 % des Finanzierungsvolumens für Darlehens- und Absicherungsraten heranzuziehen.

### WELCHE ZINSBINDUNG MACHT SINN?

Wenn Sie steigende Zinsen erwarten, ist eine längere Zinsfestschreibung sinnvoll (es sind bis zu 30 Jahre möglich). Gehen Sie dagegen von gleichbleibenden Zinsen aus, ist eine variable Zinsvereinbarung empfehlenswert oder eine kurze Zinsfestschreibung (z. B. 5 Jahre)

### WELCHE SONDERTILGUNGSMÖGLICHKEITEN HABE ICH?

In der Regel sind 5 % der Darlehenssumme im Jahr möglich. Weitere Sondertilgungsmöglichkeiten sind zulässig, diese werden individuell berechnet und vereinbart.

### WAS PASSIERT; WENN ICH LÄNGERE ZEIT KRANK ODER ARBEITSLOS WERDE?

Für beide Fälle können Sie sich absichern. Eine Berechnung findet individuell auf Ihren Bedarf statt.

### IST ES SINNVOLL EINE RISIKOLEBENSVERSICHERUNG ZU HABEN?

Das ist ein wichtiges Thema, über das Sie sich Gedanken machen müssen. Sollte ein Partner versterben, muss der andere Teil die Rate alleine stemmen. Arbeitet dieser in Teilzeit oder betreut kleine Kinder und kann die Arbeitszeiten nicht aufstocken, fällt es schwer, die Raten aufzubringen. Daher machen Vorkehrungen für den Todesfall unbedingt Sinn, um seine Familie abzusichern.

### WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGE ICH FÜR DAS FINANZIERUNGSGESPRÄCH?

Für das Beratungsgespräch senden Sie idealerweise das Exposé Ihrer Traumimmobilie und eine ausgefüllte Selbstauskunft vorab an Ihren Berater. Eine Selbstauskunft können Sie im KundenServiceCenter oder online über unsere Homepage über [www.voba-ermstal-alb.de/selbstauskunft](http://www.voba-ermstal-alb.de/selbstauskunft) abrufen.  
Sie haben Ihre Traumimmobilie schon im Auge? Dann lassen Sie sich gern persönlich von unserem Spezialistenteam für Wohnbaufinanzierungen beraten.

Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie und machen dies zu unserem gemeinsamen Projekt. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Ihr Baufinanzierungsberater

- ... **gestaltet mit Ihnen Ihre individuelle Finanzierung, abgestimmt auf Ihre Lebenssituation**
- ... **bespricht mit Ihnen Ihren Kaufvertragsentwurf**
- ... **gibt Ihnen Tipps rund um Ihren Kauf, Ihren Bau oder Ihrer Renovierung**
- ... **prüft mit Ihnen die Möglichkeiten der staatlichen Förderungen**

Weitere Informationen, wie unser Handwerker Netzwerk, notwendige Formulare oder die Terminvereinbarung finden Sie unter [www.voba-ermstal-alb.de/traumimmobilie](http://www.voba-ermstal-alb.de/traumimmobilie).