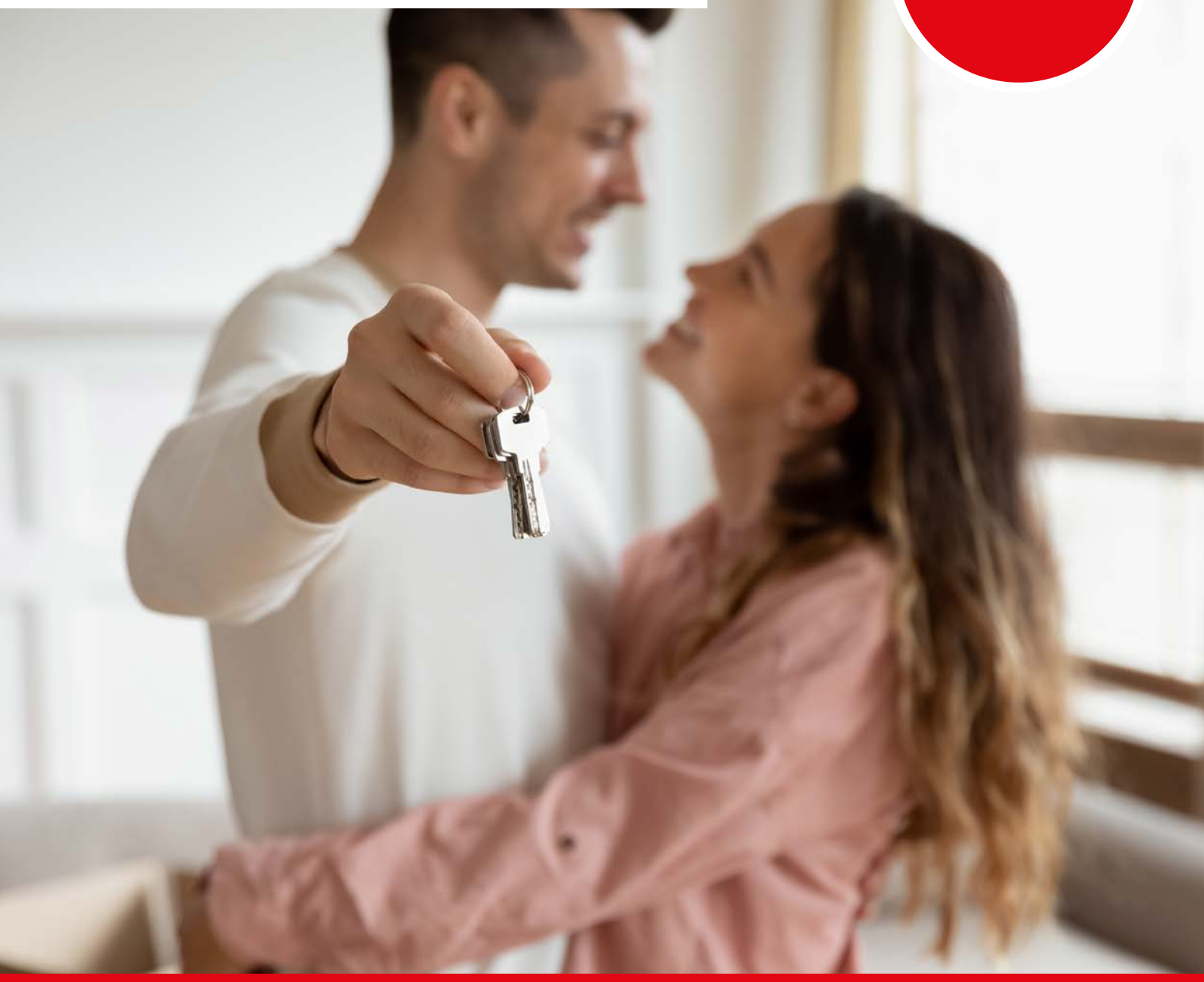


# Der Schlüssel zum Traumhaus

Ein Ratgeber für erfolgreiche  
Immobilienkäufer

Ratgeber



---

# Der Schlüssel zum Traumhaus

## Ein Ratgeber für erfolgreiche Immobilienkäufer



**Markus Miethke**  
Vertriebsdirektor

**Liebe Leserinnen und Leser,**

es gibt kaum etwas Spannenderes und Bedeutenderes im Leben als den Kauf eines eigenen Hauses. Es ist ein großer Schritt, der nicht nur eine finanzielle Entscheidung, sondern auch eine emotionale Investition darstellt. Doch oft kann der Immobilienkauf zu einer Herausforderung werden, die mit Unsicherheit und Fragen einhergeht.

Genau aus diesem Grund präsentieren wir stolz unseren Ratgeber „Der Schlüssel zum Traumhaus“ – einen Wegweiser, der Ihnen hilft, diesen bedeutenden Meilenstein mit Selbstvertrauen und Begeisterung zu erreichen. Egal, ob Sie zum ersten Mal eine Immobilie erwerben oder bereits Erfahrung im Immobilienmarkt haben, wir haben Expertenwissen und praktische Erfahrungen gebündelt, um Ihnen einen umfassenden Leitfaden für einen erfolgreichen Immobilienkauf zu bieten.

Unser Ziel ist es, Ihnen dabei zu helfen, nicht nur eine Immobilie zu kaufen, sondern einen Ort zu finden, an dem Sie sich wohlfühlen, Erinnerungen schaffen und Ihr Leben in vollen Zügen genießen können.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und eine erfolgreiche Reise zum eigenen Zuhause!

**Ihr Markus Miethke**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Das Lebensziel „Immobilienkauf“</b>	<b>4</b>
<b>Immobilienschatzsuche: Die passende Immobilie für Ihr Leben</b>	<b>6</b>
<b>Geldgeber gesucht: Finanzierungsoptionen für den Immobilienkauf</b>	<b>8</b>
<b>Ein kritischer Blick: Tipps und Fragen für die Besichtigung</b>	<b>10</b>
<b>Finanzierungskompass: Welche Finanzierung für Sie am besten passt.</b>	<b>12</b>
<b>Der Kaufprozess: Von der Angebotsabgabe bis zur Schlüsselübergabe</b>	<b>13</b>
<b>Vom Einpacken zum Auspacken</b>	<b>14</b>
<b>Vom Abschied zum Neuanfang: Den Verkauf der Immobilie</b>	<b>15</b>

---

# Das Lebensziel „Immobilienkauf“

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel. Es geht dabei nicht nur um die Erfüllung eines lang gehegten Traums, sondern auch um eine bedeutende finanzielle Entscheidung. In diesem Ratgeber werden wir Sie durch den gesamten Kaufprozess begleiten und Ihnen helfen, Ihr Traumhaus zu finden.

## Miete oder Eigentum: Die Entscheidung, die Ihr Leben verändert

Wägen Sie die Vor- und Nachteile von Miete vs. Eigentum ab und berücksichtigen Sie Ihre individuellen Bedürfnisse und Ziele. Nur dann können Sie fundierte Entscheidungen treffen. Hier für Sie: die Vor- und Nachteile von Mieten und Kaufen.

### Miete

#### Pro

---

- » Flexibilität im Wohnort-Wechsel
- » geringere finanzielle Verpflichtungen
- » kein möglicher Wertverlust der Immobilie
- » begrenzte Verantwortung für die Immobilie

#### Contra

---

- » kein Eigentumsrecht
- » begrenzte Kontrolle über Wohnsituation
- » finanzielle Unsicherheit
- » eingeschränkte Langzeitplanung

## Die Power der langfristigen Planung

Der Kauf einer Immobilie erfordert eine sorgfältige Planung und Vorausschau. Es ist wichtig, Ihre langfristigen Ziele zu berücksichtigen und zu evaluieren, ob die Immobilie Ihren Bedürfnissen auch in Zukunft gerecht wird.

Überlegen Sie, ob die Immobilie genügend Platz für eventuelle Familienvergrößerungen bietet oder ob sie Ihren Lebensstil unterstützt, wenn sich Ihre Prioritäten ändern.



## Eigentum

### Pro

---

- » langfristige Investition
- » Gestaltung nach eigenen Vorstellungen
- » Stabilität und Sicherheit
- » Vermietungsmöglichkeit

### Contra

---

- » hohe finanzielle Verpflichtungen
- » eingeschränkte Flexibilität
- » Risiko des Wertverlusts
- » Verantwortung und Zeitaufwand




---

# Immobilien-schatzsuche: Die passende Immobilie für Ihr Leben

Bevor Sie mit der Immobiliensuche beginnen, ist es wichtig, Ihre eigenen Bedürfnisse und Prioritäten klar zu definieren. Überlegen Sie, welche Art von Immobilie Sie suchen (z. B. Einfamilienhaus, Wohnung, Reihenhaus, Eigentumswohnung) und welche Merkmale und Ausstattungen Ihnen wichtig sind. Berücksichtigen Sie Faktoren wie die Größe des Hauses, die Anzahl der Zimmer, den Garten, die Lage und die Nähe zu Schulen, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Die Qual der Wahl: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen

Es gibt verschiedene Immobilientypen, die unterschiedliche Vor- und Nachteile bieten. Einfamilienhäuser bieten oft mehr Platz und Privatsphäre, erfordern jedoch auch mehr Verantwortung bei der Instandhaltung. Reihenhäuser bieten eine Mischung aus Eigenheimgefühl und gemeinschaftlichem Wohnen.

Eigentumswohnungen können eine kostengünstigere Option sein und bieten oft Annehmlichkeiten wie Gemeinschaftsbereiche sowie Sicherheitsmaßnahmen und geteilte Verantwortung für die Instandhaltung.

## Maklerpower für die Traumimmobilie

Immobilienportale und Online-Marktplätze bieten eine breite Auswahl an Immobilienanzeigen, die mithilfe Ihrer Suchkriterien filtern können. Doch hier fündig zu werden, kostet Zeit und Kraft. Wenn Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie sind, kann die Unterstützung eines erfahrenen Maklers den gesamten Prozess erheblich vereinfachen und optimieren – und hier sind sieben gute Gründe.

## 7 Gründe für die Immobiliensuche über einen Makler

1. Zugang zu einem breiten Immobilienangebot, einschließlich nicht öffentlich gelisteter Immobilien
2. Fachwissen und Erfahrung des Maklers auf dem Immobilienmarkt
3. Zeitersparnis durch Vorauswahl und Terminvereinbarungen
4. Professionelle Verhandlungen für den bestmöglichen Preis und bestmögliche Konditionen
5. Unterstützung bei der sorgfältigen Prüfung des Objekts, um Risiken zu minimieren
6. Zugang zu einem Netzwerk von Fachleuten wie Hypothekenberatern und Anwälten
7. Unterstützung während des gesamten Kaufprozesses

**Verpassen Sie kein Traumangebot –  
beauftragen Sie uns mit Ihrem  
Immobilien gesuch!**

Nutzen Sie unsere Expertise und lassen Sie uns gezielt nach Ihrer Wunschimmobilie suchen. Mit einem individuellen Suchauftrag verpassen Sie keine Gelegenheit und erhöhen Ihre Chancen, Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung zu finden.

04541 881-81297



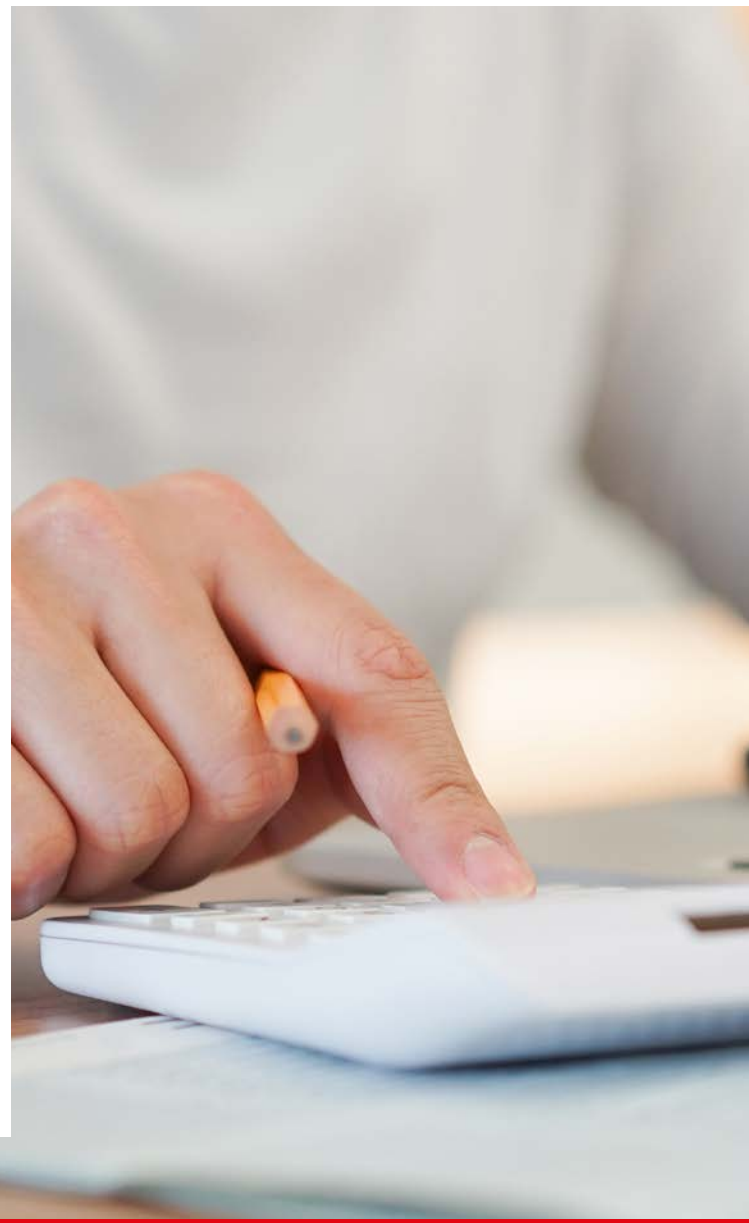
---

# Geldgeber gesucht: Finanzierungsoptionen für den Immobilienkauf

Der Kauf einer Immobilie hat langfristige finanzielle Auswirkungen, daher ist es wichtig, eine umfassende Budgetplanung durchzuführen. Berücksichtigen Sie nicht nur die monatlichen Hypothekenzahlungen, sondern auch andere Ausgaben wie Versicherungen, Grundsteuern und Instandhaltungskosten. Stellen Sie sicher, dass Sie diese Kosten in Ihr Budget einplanen, um finanzielle Belastungen zu vermeiden.

## Von Krediten bis Förderungen

1. **Annuitätendarlehen:** Ein häufig verwendetes Darlehen, bei dem Sie monatliche Raten mit Zinsen und Tilgung zahlen.
2. **Bauspardarlehen:** Ein Darlehen, das auf einem Bausparvertrag basiert, bei dem Sie regelmäßig Geld einzahlen, um ein zinsgünstiges Darlehen zu erhalten.
3. **KfW-Darlehen:** Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau mit niedrigen Zinssätzen und attraktiven Konditionen.
4. **Riester-Förderung:** Staatliche Unterstützung für den Immobilienkauf durch zusätzliches Kapital und Zulagen bei Abschluss eines Riester-Vertrags.
5. **Wohn-Riester:** Nutzung der Riester-Förderung speziell für den Kauf oder Bau einer selbstgenutzten Immobilie.
6. **Eigenheimrente (Umkehrhypothek):** Beleihung der Immobilie zur Erhaltung einer monatlichen Rente, die erst nach Verkauf oder Tod zurückgezahlt wird.
7. **Eigenkapital:** Verwendung von eigenen Ersparnissen als Finanzierungsanteil, um bessere Konditionen von den Banken zu erhalten.





## **Experten im Boot: Hypothekemakler und Finanzberater**

Bei der Auswahl der besten Finanzierungsoptionen für den Immobilienkauf kann es hilfreich sein, die Unterstützung von Experten in Anspruch zu nehmen. Hypothekemakler sind auf Hypothekenkredite spezialisiert und können Ihnen helfen, die besten Angebote zu finden und den Antragsprozess zu erleichtern. Finanzberater können Ihnen bei der Bewertung Ihrer finanziellen Situation helfen und Ihnen dabei helfen, die besten Finanzierungsoptionen auszuwählen, die zu Ihren Zielen und Bedürfnissen passen.

## **Die finanzielle Starthilfe: Förderprogramme und staatliche Unterstützung beim Immobilienkauf**

Informieren Sie sich über mögliche Förderprogramme und staatliche Unterstützung, die Ihnen beim Immobilienkauf zur Verfügung stehen könnten. Es gibt verschiedene Programme, die speziell für den Erwerb von Eigenheimen oder für energetische Sanierungen angeboten werden. Diese Programme können Ihnen finanzielle Vorteile in Form von Zuschüssen, zinsgünstigen Darlehen oder Steuervorteilen bieten.

Recherchieren Sie gründlich und prüfen Sie, ob Sie die Voraussetzungen für solche Förderprogramme erfüllen. Es kann hilfreich sein, sich von einem Finanzberater oder einem Fachmann für staatliche Unterstützung beraten zu lassen, um sicherzustellen, dass Sie alle möglichen Optionen in Betracht ziehen.

### **Fördermöglichkeiten KfW**

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen)

### **Wohn-Riester**

[www.riester.deutsche-rentenversicherung.de/DE/So-geht-Riester/So-geht-Wohn-Riester/so-geht-wohn-riester\\_node.html](http://www.riester.deutsche-rentenversicherung.de/DE/So-geht-Riester/So-geht-Wohn-Riester/so-geht-wohn-riester_node.html)



---

# Ein kritischer Blick: Tipps und Fragen für die Besichtigung

**Besichtigungen sind ein entscheidender Schritt beim Kauf einer Immobilie. Hier sollten Sie gezielte Fragen stellen, um möglichst viele Informationen über die Immobilie zu erhalten. Hier sind einige wichtige Punkte, auf die Sie achten sollten:**

- » Gibt es Anzeichen von Feuchtigkeit, Schimmel oder abblättrender Farbe?
- » Sind Risse in den Wänden oder am Fundament sichtbar?
- » Schließen Türen und Fenster ordnungsgemäß?
- » Funktionieren alle Lichtschalter und Steckdosen?
- » Wie alt ist die Heizungsanlage und wurde sie regelmäßig gewartet?
- » Wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?
- » Welche Energieeffizienzklasse hat die Immobilie?
- » Gab es Modernisierungen oder Verbesserungen hinsichtlich der Energieeffizienz?
- » Wie gut entspricht die Immobilie Ihren aktuellen und zukünftigen Anforderungen?

Um eine umfassende Bewertung der Immobilie zu erhalten, kann es ratsam sein, Gutachten und Expertenmeinungen einzuholen. Ein Gutachter kann den Wert der Immobilie einschätzen und eventuelle Mängel oder Schäden dokumentieren. Sie können auch Expertenmeinungen zu spezifischen Bereichen wie dem Zustand des Dachs, der Elektrik oder der Heizungsanlage einholen, um sicherzustellen, dass Sie ein genaues Bild des Zustands der Immobilie erhalten.

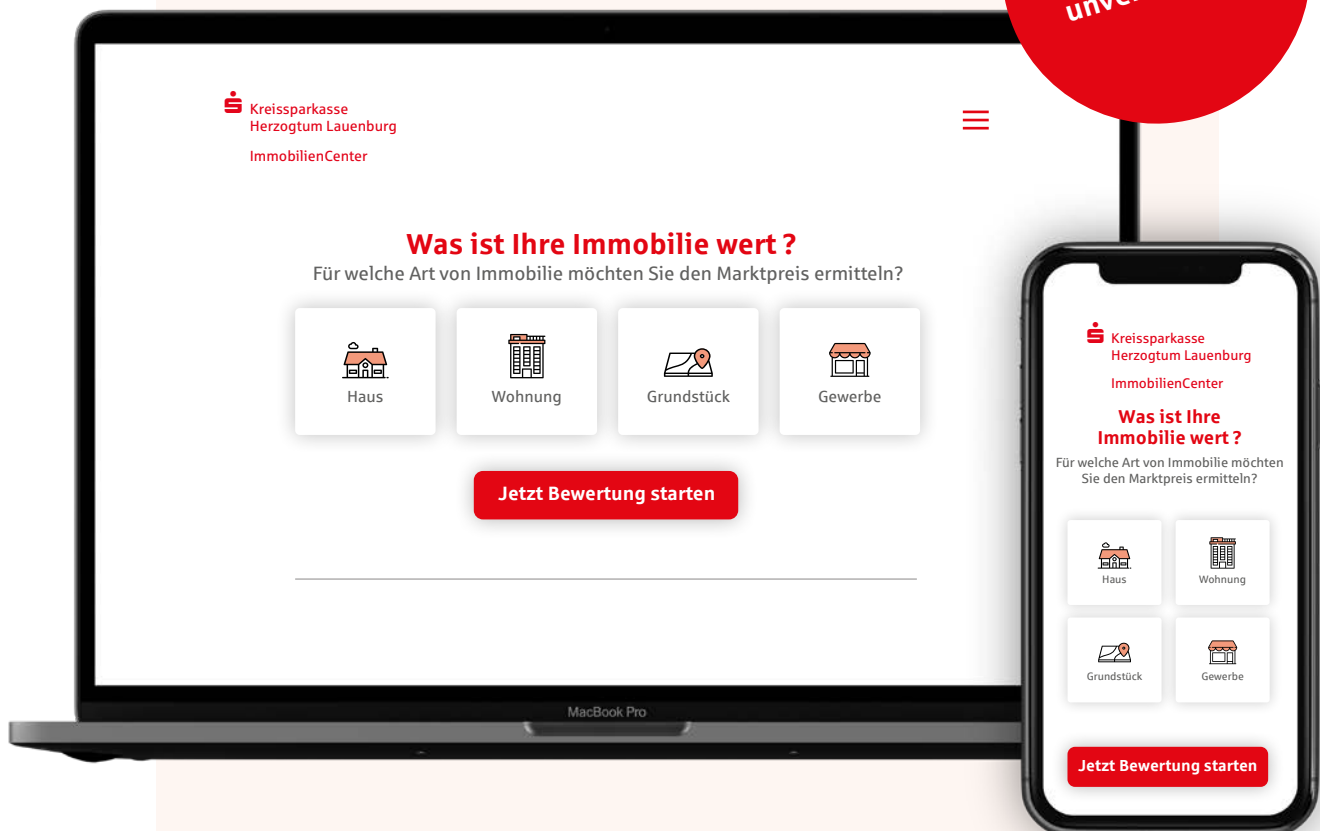
**Diese Fragen sollten Sie darüber hinaus an die Eigentümer bzw. den Makler bei der Besichtigung stellen:**

- » Warum möchte der Verkäufer die Immobilie verkaufen?
- » Gibt es besondere Geschichten oder Ereignisse im Zusammenhang mit dem Haus, von denen Sie wissen sollten?
- » Existieren emotionale Belastungen wie Verbrechen oder Todesfälle, von denen Sie ungern erst später aus der Nachbarschaft erfahren würden?
- » Gibt es Bodenbelastungen, beispielsweise durch gewerbliche Nutzung des Grundstücks?
- » Sind alle An- oder Umbauten genehmigt und liegen entsprechende Baugenehmigungen vor?
- » Sind Anliegerbeiträge zu erwarten, beispielsweise aufgrund von geplanten Straßensanierungen in der Nähe des Grundstücks?

# Stimmen der Wert und der angegebene Verkaufspreis überein?

Für eine erste Wertschätzung nutzen Sie gerne unser Bewertungstool:

Online, schnell und unverbindlich.



[passt-perfekt-immobilie.de](https://passt-perfekt-immobilie.de)




---

## Finanzierungskompass: Welche Finanzierung für Sie am besten passt.

Die Abschlussphase der Finanzierung erfordert genaue Planung und eine gründliche Untersuchung der verschiedenen Optionen. Nehmen Sie sich die Zeit, Banken zu vergleichen, Versicherungen und Nebenkosten einzukalkulieren und mögliche Förderprogramme und staatliche Unterstützung zu prüfen. Dies wird Ihnen helfen, die besten finanziellen Entscheidungen für Ihren Immobilienkauf zu treffen.

### **Finanzierungspartner im Check**

Es ist wichtig, verschiedene Banken und Finanzinstitute zu vergleichen, um das beste Finanzierungsangebot für Ihren Immobilienkauf zu erhalten. Achten Sie auf die Zinssätze, die Konditionen, die Tilgungsmodalitäten und die Flexibilität der Darlehensangebote. Vergleichen Sie auch die Servicequalität und den Ruf der Banken, um sicherzustellen, dass Sie eine vertrauenswürdige und zuverlässige Institution wählen.

Scheuen Sie sich nicht, mit verschiedenen Banken zu verhandeln und um bessere Konditionen zu bitten. Ein guter Finanzberater kann Ihnen dabei helfen, die verschiedenen Angebote zu verstehen und die richtige Wahl zu treffen.

### **Mehr als nur der Kaufpreis**

Beim Immobilienkauf sollten Sie auch die Kosten für Versicherungen und Nebenkosten berücksichtigen. Informieren Sie sich über die verschiedenen Versicherungen, die für die Immobilie relevant sind, wie z. B. Wohngebäudeversicherung, Hausratversicherung und Haftpflichtversicherung. Berücksichtigen Sie auch die Kosten für Grundsteuer, Notargebühren, Grunderwerbsteuer und gegebenenfalls Maklerprovision.

Kalkulieren Sie diese Kosten in Ihr Gesamtbudget ein, um sicherzustellen, dass Sie die finanzielle Belastung realistisch einschätzen können.

---

# Der Kaufprozess: Von der Angebotsabgabe bis zur Schlüsselübergabe

Der Kauf einer Immobilie ist ein komplexer Prozess, der verschiedene Schritte und rechtliche Aspekte umfasst. Arbeiten Sie eng mit Ihrem Makler und anderen Fachleuten zusammen, um sicherzustellen, dass Sie den gesamten Prozess gut verstehen und Ihre Entscheidungen auf fundierten Informationen basieren.

In Deutschland wird bei der Finanzierung von Immobilien das Grundpfandrecht genutzt, um die Immobilie als Sicherheit für einen Kreditbetrag bei einer Bank einzusetzen. Um sicherzustellen, dass die Bank die Immobilie als Sicherheit erhalten kann, erlaubt der Verkäufer der Bank, das Grundbuch bereits vor dem Eigentumsübergang an den Käufer mit den entsprechenden Grundschulden zu belasten. Diese Regelung ist im Vertrag festgelegt und wird als Vorwegbeleihung oder Grundschuldbelastungsvollmacht bezeichnet.

## Die finale Vereinbarung: der Kaufvertrag

Ein zentraler Aspekt bei der Finanzierung ist der Kaufvertrag. Nehmen Sie sich die Zeit, den Vertrag gründlich zu prüfen, und stellen Sie sicher, dass alle Informationen korrekt sind. Insbesondere sollten die Angaben zu den Parteien und zum Kaufpreis exakt stimmen. Achten Sie auch darauf, dass alle Sondervereinbarungen, die zwischen Ihnen und dem Verkäufer getroffen wurden, klar und eindeutig im Vertrag festgehalten sind. Dadurch werden mögliche Missverständnisse vermieden.

## Möbel, Geräte und Co: bewegliche Güter

Wenn im Kaufvertrag bewegliche Güter wie eine Küche oder eine Klimaanlage erwähnt werden, ist es ratsam, diese separat aufzuführen. Durch die gesonderte Auflistung können Sie vermeiden, dass Grunderwerbsteuer auf diese Güter erhoben wird. Achten Sie also darauf, dass alle beweglichen Güter, die Teil des Kaufs sind, klar im Vertrag aufgeführt sind.

## Timing für den Neuanfang

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die klare Definition des Übergabezeitpunkts im Kaufvertrag. Vereinbaren Sie eindeutig, wann die Immobilie Ihnen übergeben wird. Dies schafft Planungssicherheit und verhindert mögliche Unklarheiten.



## Ihre To-Do-Liste

- » Bestehen Sie auf ein Übergabe-Protokoll
- » Erfassen Sie Zählerstände
- » Dokumentieren Sie per Fotos die Immobilie
- » Gehen Sie sicher, dass Sie alle Schlüssel der Immobilie erhalten

---

# Vom Einpacken zum Auspacken

Sie haben es fast geschafft, denn jetzt steht der Umzug an. Indem Sie den Umzug gut organisieren, die Wartung und Reparaturen des Hauses im Blick behalten und Ihre neue Immobilie nach Ihren Vorstellungen gestalten, werden Sie sich in Ihrem neuen Zuhause schnell wohlfühlen.

## Alles im Griff bei Umzügen und Renovierungen

Die Organisation eines Umzugs kann eine komplexe Aufgabe sein. Planen Sie frühzeitig und erstellen Sie eine detaillierte Checkliste, um den Umzug reibungslos zu gestalten. Denken Sie daran, einen Umzugsdienst zu beauftragen oder Freunde und Familie um Hilfe zu bitten. Sorgen Sie auch dafür, dass Sie sich rechtzeitig um die Ummeldung Ihrer Adresse, den Nachsendeauftrag bei der Post und den Transfer von Versorgungsverträgen kümmern.

Wenn Renovierungsarbeiten anstehen, erstellen Sie einen Zeitplan und ein Budget. Beauftragen Sie professionelle Handwerker oder führen Sie die Arbeiten selbst durch, falls Sie über ausreichende Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen. Stellen Sie sicher, dass Sie alle notwendigen Genehmigungen und Baugenehmigungen einholen.

## Es wird ernst: Wartung, Reparaturen und Instandhaltung

Als Hausbesitzer sind Sie für die regelmäßige Wartung, Reparaturen und Instandhaltung Ihrer Immobilie verantwortlich. Planen Sie regelmäßige Inspektionen und Wartungsarbeiten, um potenzielle Probleme frühzeitig zu erkennen und zu beheben. Überprüfen Sie das Dach, die Elektrik, die Heizungs- und Kühlsysteme, die Sanitäranlagen und andere wichtige Komponenten des Hauses.

Halten Sie auch ein Budget für unvorhergesehene Reparaturen bereit. Es ist ratsam, ein Notfallfonds einzurichten, um unerwartete Ausgaben abzudecken. Bei größeren Reparaturen oder Renovierungen sollten Sie möglicherweise professionelle Handwerker hinzuziehen, um sicherzustellen, dass die Arbeiten fachgerecht durchgeführt werden.





## Vom Abschied zum Neuanfang: Der Verkauf der Immobilie

Es gibt verschiedene Gründe, warum Sie sich irgendwann für einen Wechsel in eine neue Immobilie entscheiden könnten. Vielleicht haben Sie einen neuen Job in einer anderen Stadt, benötigen mehr oder weniger Platz oder sehnen sich nach einer Veränderung der Lebensumgebung, sei es ländliche Idylle oder das Stadtleben. Die Motivationen für den Wechsel einer Immobilie sind vielfältig.

Wenn es um den Verkauf Ihrer Immobilie geht, ist es wichtig, die geltenden Fristen zu kennen. Als Eigentümerin bzw. Eigentümer sollten Sie sich über die rechtlichen Vorgaben informieren, um die Verkaufsabwicklung rechtzeitig und reibungslos durchführen zu können.

Besonders wichtig ist die sogenannte „Spekulationsfrist“. Für selbstgenutzte Immobilien beträgt diese Frist zwei Jahre. Angenommen, Sie haben eine Immobilie im September 2019 gekauft, dann beginnt die Spekulationsfrist von zwei Jahren im Januar 2020.

Wenn Sie Ihre Immobilie hingegen nicht selbst bewohnen, sondern vermieten, gilt eine Spekulationsfrist von genau zehn Jahren ab dem Kaufdatum. Die fällige Einkommensteuer, auch als „Spekulationssteuer“ bezeichnet, wird auf den erzielten Gewinn abzüglich Ihrer Investitionen berechnet.

Egal, ob Sie kaufen oder verkaufen, wir als Makler sind hier, um Ihnen zu zeigen, was wir alles leisten können und wie wir Ihnen helfen können. Wir können Ihnen versichern, dass Sie mit unserer Unterstützung Fehler vermeiden, keine Fristen verpassen und letztendlich Geld sparen werden.

Zusätzlich zu unserem Fachwissen verfügen wir über wertvolles Detailwissen sowie ein umfangreiches Netzwerk und die richtigen Kontakte.







**Sie haben noch weitere Fragen?  
Vereinbaren Sie einfach einen Termin.  
Wir sind gerne für Sie da.**

 **Kreissparkasse  
Herzogtum Lauenburg**  
  
**ImmobilienCenter**



**Ihr Maklerteam**  
der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg

Kreissparkasse  
Herzogtum Lauenburg  
Grambeker Weg 147  
23879 Mölln

 **04541 881-81297**

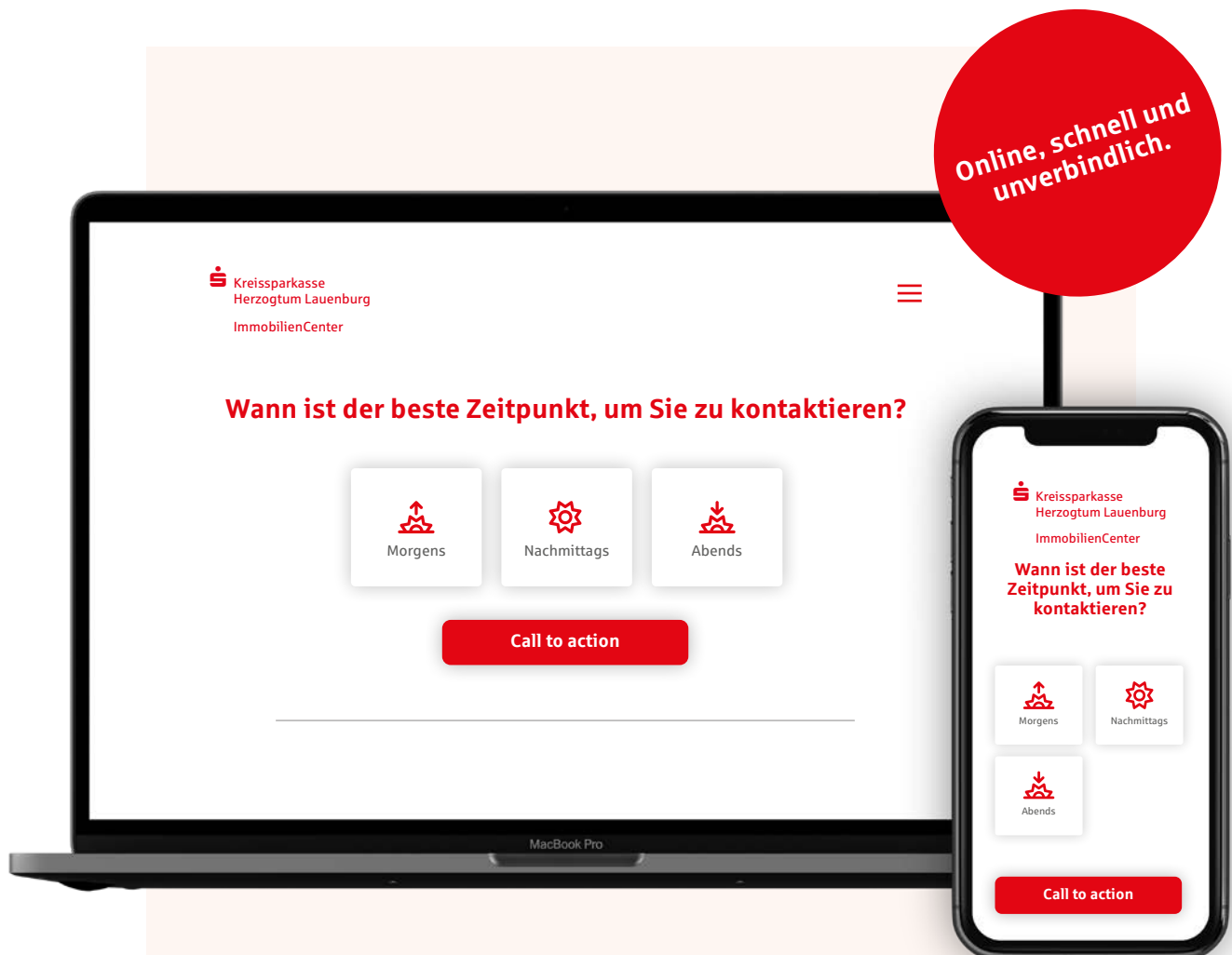
 **immobilien@ksk-ratzeburg.de**

 **passt-perfekt-immobilie.de**

# Individuelle telefonische Beratung – völlig unverbindlich

Gerade keine Zeit zu telefonieren? Kein Problem!

Hinterlassen Sie uns einfach kurz Ihre Kontaktdaten in unserem Rückruf-Formular und wann wir Sie am besten kontaktieren können. Wir rufen Sie dann zu dem von Ihnen gewünschten Zeitpunkt zurück.



[passt-perfekt-immobilie.de](https://passt-perfekt-immobilie.de)



Dieser Ratgeber ist ein kostenloser Service von:

**Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg**  
**Grambeker Weg 147**  
**23879 Mölln**

**Urheberrecht und Haftungsausschluss**

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen, Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen sowie Vervielfältigungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Maklaro GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg. Für mögliche Druckfehler und Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand September 2023.