



RATGEBER

# Baufinanzierung & Immobilienkauf

*Sicher finanzieren — den richtigen Preis zahlen*

# Die größte Investition Ihres Lebens — richtig finanziert

*Was Käufer vor der Unterschrift wissen müssen*

Eine Immobilie kaufen ist die wichtigste finanzielle Entscheidung im Leben. Doch viele Käufer unterschätzen die Nebenkosten, überschätzen ihre Bonität oder wählen die falsche Finanzierungsstruktur. Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, wie Sie sicher kaufen — ohne böse Überraschungen.

## Was Sie jetzt wissen sollten:

- Wie viel Immobilie kann ich mir wirklich leisten?
- Eigenkapital, Nebenkosten & versteckte Kosten
- Zinsbindung, Tilgung & optimale Kreditstruktur
- Kaufpreisbewertung: Zu teuer? Zu günstig? Richtig einschätzen
- Wohnraum-Service: Bewertung + Finanzierungspartner in einem

### ▣ **WICHTIG:**

Viele Käufer kalkulieren nur den Kaufpreis — aber Grunderwerbsteuer, Notar, Makler und Renovierung können weitere 10–15 % kosten. Planen Sie realistisch, bevor Sie unterschreiben.

# Baufinanzierung — die 6 wichtigsten Bausteine

## (1) Eigenkapital

Mindestens 20 % Eigenkapital (besser 30 %) senkt Zins und Risiko. Eigenkapital = Ersparnisse + Wertpapiere + Eigenleistung. Ohne Eigenkapital: höhere Zinsen, strengere Bankprüfung.

## (2) Nebenkosten einplanen

Sachsen-Anhalt: 3,5 % Grunderwerbsteuer. Notar & Grundbuch: ca. 1,5–2 %. Maklerprovision: 3,57 %. Gesamt: 8–10 % Kaufnebenkosten — immer in bar, nie finanziert.

## (3) Zinsbindung wählen

Kurze Bindung (5 J.) = niedriger Zins, hohes Risiko. Lange Bindung (15–20 J.) = Planungssicherheit. Empfehlung aktuell: mind. 10–15 Jahre bei mittlerem Zinsniveau.

## (4) Tilgungsrate richtig wählen

Mindestens 2 % Anfangstilgung, besser 3 %. Bei 1 % Tilgung dauert Rückzahlung 50+ Jahre. Sondertilgungsoptionen (5–10 % p.a.) im Vertrag vereinbaren.

## (5) Fördermittel nutzen

KfW-Kredite: bis 150.000 € für Erstkäufer & Energieeffizienz. Wohnungsbauprämie, Riester-Rente auf Immobilien anrechnen. Sachsen-Anhalt: IBB-Förderprogramme für Eigenheimkäufer.

## (6) Kaufpreis richtig bewerten

Zu teuer kaufen ist das größte Risiko. Mit fundierter Immobilienbewertung erstelle ich eine fundierte Wertermittlung — damit Sie sicher verhandeln.

*Ich begleite Sie vom ersten Besichtigungstermin bis zur Schlüsselübergabe.*

# Wie wir Ihnen helfen können

*Ihr Spezialist für besondere Lebenssituationen*

1

## Unabhängige Kaufpreisbewertung

Mit professioneller Immobilienbewertung prüfe ich die Immobilie vor dem Kauf — damit Sie wissen, ob der Preis fair ist.

2

## Finanzierungsbegleitung

Ich arbeite mit unabhängigen Finanzierungspartnern zusammen und begleite Sie durch den gesamten Prozess — von der Bankauswahl bis zur Unterschrift.

3

## Nebenkosten-Check

Ich analysiere alle anfallenden Kosten für Ihren konkreten Kauf — damit keine böse Überraschung folgt.

4

## Komplettbegleitung Immobilienkauf

Von der Suche über die Bewertung und Finanzierung bis zur Schlüsselübergabe: Ich bin an Ihrer Seite — diskret, kompetent und regional verankert.

**Jetzt kostenfrei beraten lassen:**

+49 160 4141071 · [wohntraum.info](http://wohntraum.info)

*WhatsApp: Senden Sie "Baufinanzierung – bitte um Kontaktaufnahme" an +49 160 4141071*

# Ihre Checkliste

Immobilienkauf — Ihre Sicherheits-Checkliste

Aufgabe / Prüfpunkt	Erledigt
<input type="checkbox"/> Budget realistisch kalkulieren (inkl. 10 % Nebenkosten)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Eigenkapital ermitteln und Unterlagen bereitstellen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Schufa-Auskunft einholen (kostenlos, 1x/Jahr)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> KfW- & IBB-Förderprogramme prüfen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kaufpreisbewertung durch Sachverständigen einholen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Grundbuch und Baulastenverzeichnis prüfen lassen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Energieausweis und Baujahr prüfen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Sanierungsbedarf realistisch einschätzen (Gutachter)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Finanzierungsangebote von mind. 3 Banken einholen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Zinsbindung & Tilgungsrate sorgfältig wählen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Notarvertrag vom Anwalt prüfen lassen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kostenloses Erstgespräch mit Wohnraum Immobilien vereinbaren	<input type="checkbox"/>

**Steffen Batat**

Immobilienmakler · Immobilienbewertung

Halle/Saale · Leipzig · Saalekreis

+49 160 4141071

info@wohnraum.info

www.wohnraum.info

WhatsApp: +49 160 4141071

Senden Sie: "Baufinanzierung – bitte um Kontaktaufnahme"

