

Beim Hauskauf oder Hausbau gibt es diverse Kosten, die zu berücksichtigen sind. Neben dem eigentlichen Kaufpreis gibt es noch die Nebenkosten, eventuelle Modernisierungskosten und gegebenenfalls Kosten für die Einrichtung. Die Nebenkosten sind dabei noch relativ überschaubar und leicht zu kalkulieren. Die Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten belaufen sich auf ca. 1,5 % des Kaufpreises. Die Grunderwerbsteuer beträgt für Berlin 6,0 % und für das Land Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises. Für die Maklercourtage müssen Sie einen Betrag zwischen 3,57 % und 7,14 % des Kaufpreises einkalkulieren. Die Maklercourtage ist oftmals noch verhandelbar.

Diese sogenannten Erwerbsnebenkosten entstehen sowohl beim Kauf eines Hauses, einer Wohnung und eines Grundstückes. Sie fallen jeweils für den protokollierten Kaufpreis an.

Unterschiede gibt es aber bei den möglichen Modernisierungskosten. Bei einem eigenen Haus tragen Sie alleine die Kosten für alle Bauteile des Hauses. Sie können es aber weitestgehend selbst steuern, ob Sie eine Modernisierung jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt durchführen. Achten Sie beim Kauf eines gebrauchten Hauses darauf, ob in absehbarer Zeit größere Modernisierungsmaßnahmen anfallen werden und prüfen Sie, welche Kosten dafür anfallen könnten.

Die Einrichtung für ein Haus ist in der Regel aufwendiger als bei einer Wohnung. Rechnen Sie auch hier vor dem Kauf durch, ob Sie eine neue Küche oder sonstige Möbel benötigen.

Besonders wenn Sie ein Haus kaufen, empfiehlt es sich, eine Reserve bei den finanziellen Mitteln einzukalkulieren. Während bei einer Wohnung die möglichen ungeplanten Zusatzkosten meistens überschaubarer sind, kann es bei einem Haus schnell zu größeren Beträgen kommen, die man vorher nicht eingeplant hat. Dies kann zum Beispiel sein, dass die alte Küche nicht passt und man eine neue braucht. Oder Möbel passen nicht und müssen ersetzt werden. Eventuell stellt man bei den Arbeiten fest, dass man doch einen anderen, etwas teureren Fußboden haben möchte. Egal welcher Punkt eintritt, bei einem eigenen Haus kann dies schnell in den Bereich mehrerer tausend Euro gehen.

Wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen wollen, empfiehlt es sich, die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zu lesen. Aus diesen können Sie - neben den monatlichen Umlagen - erkennen, ob in den vergangenen Jahren größere Reparaturen stattgefunden haben oder anstehen. Weiterhin wird dort aufgeführt, wieviel Geld auf dem sogenannten Instandhaltungsrücklagekonto liegt. Bei diesen Geldern handelt es sich um monatliche Sparbeiträge, die jeder Eigentümer für größere Reparaturen auf ein Konto der Gemeinschaft einzahlt.

Die Gesamtkosten beim Kauf einer Immobilie errechnen sich wie folgt:

Kaufpreis des Hauses + Grunderwerbsteuer + Notar- und Grundbuchkosten =
Kosten des Kaufes

+ Maklercourtage

+ Modernisierungskosten

+ Einrichtung und Küche

= mögliche Gesamtkosten

Beim Bau eines Hauses unterscheiden sich die Kosten etws, die zu beachten sind. Folgende Punkte sollten Sie berücksichtigen:

Kaufpreis des Grundstückes

+ Grunderwerbsteuer

+ Notar- und Grundbuchkosten

+ ggf. Maklercourtage

= Kosten beim Kauf des Grundstückes

+ Erschließungskosten, ggf. Abrisskosten

+ Baukosten des Hauses

+ Zusatzarbeiten, die nicht im Hausbauvertrag enthalten sind

+ Baunebenkosten (z.B.: Architekt, Behördenkosten, Bauzeitinsen,...)

+ Einrichtung und Küche

= mögliche Gesamtkosten

Gerne überprüfen wir Ihre Kalkulation.

Plant man diese Punkte so weit wie möglich im Voraus, kann man beruhigt in sein Eigenheim einziehen und sich dort wohl fühlen.

Baugelddirekt Potsdam-Berlin

▫ Preussisches Finanzkontor

▫▫▫ Hegelallee 27

▫▫▫ 14467 Potsdam

▫▫▫ Telefon:▫▫ 03 31 - 951 30 310

☐☐☐ Telefax:☐☐ 03 31 - 951 30 312

☐☐☐ E-Mail: Berlin@Baugelddirekt.de

Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin telefonisch. Vielen Dank.

Der☐ einfache Weg zu☐ Ihrer Baufinanzierung, nutzen Sie unseren Baugeld Vergleich:

[Zur günstigen Online-Anfrage](#)

Die Finanzierung des Hauses oder der Eigentumswohnung

Die ehemalige Residenzstadt Preußens, Potsdam, ist die Hauptstadt Brandenburgs und grenzt im Südwesten an die Berliner Stadtgebiete Wannsee und Zehlendorf. Viele Bundes- und Landeseinrichtungen haben ihren Sitz in Potsdam und Berlin. Ebenso haben sich viele Unternehmen in Berlin und der Umgebung niedergelassen, so dass eine große Zahl an Arbeitsplätzen angeboten wird. Hinzu kommt das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot, dass Berlin für die Menschen interessant macht. Dies alles führt dazu, dass Wohnraum in Berlin, Potsdam und Umgebung nachgefragt ist und die Preise für Grundstücke, Häuser und Wohnungen hoch sind..

Die Wenigsten sind in der glücklichen Lage, den Kaufpreis und die Nebenkosten aus eigenen Mitteln bezahlen zu können. Meistens wird für einen Teil der Summe eine Baufinanzierung benötigt. Schnell können dies mehrere hunderttausend Euro sein. Geht man jetzt nur den einfachen Weg zur Hausbank und vergleicht die Baufinanzierung nicht, kann es zu mehreren tausend Euro an Mehrkosten während der Laufzeit kommen.

Bei einer Darlehenssumme von 200.000,00 €, einer Laufzeit der Zinsbindung von 10 Jahren und einem Zinsunterschied von nur 0,5 % ergibt sich ein Mehraufwand bei den gezahlten Beträgen von 10.000 € über die 10 Jahre. Für das gleiche Produkt! Zusätzlich gibt es in der heutigen Zeit verschiedene Möglichkeiten, die Baufinanzierung flexibler zu gestalten, so dass Sie beispielsweise einen jährlichen Tilgungswechsel eingeräumt bekommen. Sofern Ihre Tilgung nicht veränderbar ist, müssen Sie aus Sicherheitsgründen die niedrigste mögliche Tilgung wählen. Ist es aber möglich, während der Laufzeit die Tilgung zu erhöhen, reduzieren Sie damit die Gesamtlaufzeit der Finanzierung und die insgesamt zu zahlenden Raten.

Die richtige Wahl des Bankpartners und der Ausgestaltung der Baufinanzierung kann Ihnen so über die gesamte Rückzahlung mehrere zehntausend Euro einsparen, für die Sie sicherlich eine bessere Verwendung haben, als dieses Geld an Ihre Hausbank zu bezahlen.

Wir stehen Ihnen in unserem Büro in Potsdam gerne für eine umfangreiche Beratung Ihrer Baufinanzierung in den folgenden Städten und Gemeinden zur Verfügung:

[Berlin](#) , [Potsdam](#) , [Brandenburg \(Havel\)](#) , [Falkensee](#) , [Michendorf](#) , [Oranienburg](#) , [Birk
enwerder](#) , [Dallgow-Döberitz](#) ,
[Hennigsdorf](#)
, [Teltow](#) , [Klein-Machnow](#) ,
[Schönwalde](#)
, [Werder \(Havel\)](#) , [Wustermark](#) , [Hohen Neuendorf](#) .

Gemeinsam mit Ihnen, finden wir die beste Lösung für Ihre **Immobilienfinanzierung**.