


# Step-by-Step ins eigene Zuhause

Der Weg zur eigenen Immobilie ist eine aufregende Reise, auf der wir Sie gerne begleiten. Zu Beginn unterstützen wir Sie mit unserem Step-by-Step-Guide, der Ihre Fragen rund um den Kauf beantwortet. Und wir geben Ihnen eine Checkliste mit den relevantesten Punkten für Ihre Immobilienbesichtigung mit auf den Weg.

Ihre fünf Schritte in Richtung eigenes Zuhause im Überblick:

- 
- Step 1**    **Finanziellen Rahmen festlegen**
  - Step 2**    **Wunschimmobilie definieren und suchen**
  - Step 3**    **Immobilien besichtigen**
  - Step 4**    **Gesamtkosten aufstellen**
  - Step 5**    **Beratung einholen**

# 1 Finanziellen Rahmen festlegen

Verschaffen Sie sich einen Überblick über Ihre Einkünfte und Ausgaben. So können Sie den finanziellen Rahmen für Ihre Traumimmobilie abstecken.

Verfügbare monatliche Rate ermitteln	
<b>Einnahmen:</b>	
Monatliches Nettogehalt	€
Mieteinnahmen	€
Sonstige Einnahmen	€
<b>Ausgaben:</b>	
Aktuelle Wohnkosten (außer sie entfallen durch den Immobilienerwerb)	€
Nebenkosten für die neue Immobilie (2,50 – 3,50 Euro/m <sup>2</sup> )	€
Instandhaltungsrücklagen (1 Euro/m <sup>2</sup> , ältere Immobilien liegen auch höher)	€
Finanzpuffer für Urlaubsplanung und unerwartete Ausgaben	€
Weitere Ausgaben wie Kfz-Kosten, Versicherungen, Unterhaltszahlungen, Hobbys, andere regelmäßige Ausgaben	€
<b>Verfügbarer monatlicher Betrag</b>	<b>€</b>

Mit unseren praktischen Onlinerechnern definieren Sie Ihren finanziellen Rahmen noch genauer:

- Der [Haushaltsrechner](#) beantwortet schnell und einfach Ihre Frage nach der monatlichen Rate.
- Mit dem [Budgetrechner](#) ermitteln Sie, wie viel Ihr eigenes Zuhause kosten darf.
- Der persönliche [Zinsrechner](#) liefert Ihnen wichtige Anhaltspunkte zum Zinssatz Ihrer Finanzierung.
- Mit dem [Tilgungsrechner](#) berechnen Sie, wie sich die Tilgungshöhe auf Ihre Finanzierung auswirkt.
- Noch mehr unkomplizierte Onlinerechner [finden Sie hier](#).

**Klarheit durch persönliche Beratung:**

In einem [individuellen Beratungstermin](#) bespricht Ihre persönliche Finanzierungsberaterin oder Ihr persönlicher Finanzierungsberater gemeinsam mit Ihnen Ihre Möglichkeiten und berechnet Ihre Finanzierung. Für eine erste Einschätzung ohne konkretes Objekt empfehlen wir Ihnen unsere [Vorausberatung](#).

## 2 Wunschimmoblie definieren und suchen

Wie sieht Ihre Lebensplanung aus und welche Kompromisse sind Sie bereit einzugehen? Prüfen Sie, welche Immobilie Sie sich wünschen und was Sie wirklich brauchen. Checken Sie außerdem, welche Möglichkeiten Sie für Ihre Immobiliensuche nutzen können.

Voraussetzungen				
Wohnfläche				m <sup>2</sup>
Anzahl (voneinander getrennter) Zimmer				Zimmer
Baujahr				
Wünsche	unwichtig	↔	wichtig	
Garten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon/Terrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Krippe/Kindergarten/Schule	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verkehrsanbindung (ÖPNV, Auto)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zentrale Lage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ruhige Lage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schnelle/sofortige Bezugsfertigkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Garage/Carport/Stellplatz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immobilienuche				
Onlineportale (ImmoScout24 etc.)	<input type="checkbox"/>			
Konfiguration E-Mail-Suchagent	<input type="checkbox"/>			
Aushänge in örtlichen Supermärkten und Banken	<input type="checkbox"/>			
Annoncen in regionalen und überregionalen Zeitungen	<input type="checkbox"/>			
Suche mit eigenem Aushang oder eigener Annonce	<input type="checkbox"/>			
Abo von aktuellen Infos zu Zwangsversteigerungen	<input type="checkbox"/>			
Beauftragung eines Maklerbüros (Achtung: Kosten)	<input type="checkbox"/>			
Immobilienuche über Familie, Freundes-/Kollegenkreis	<input type="checkbox"/>			

### 3 Immobilien besichtigen

**Unser Tipp:** Lassen Sie sich von uns ein kostenloses Finanzierungszertifikat ausstellen, mit dem Sie bei Besichtigungsterminen und Kaufverhandlungen Ihr ernsthaftes Kaufinteresse unter Beweis stellen und Ihre Bonität unverbindlich belegen. Das Finanzierungszertifikat verschafft Ihnen einen Vorteil gegenüber anderen Interessierten und öffnet die Türen bei Maklerinnen und Maklern sowie Verkäuferinnen und Verkäufern.

**Der Besichtigungstermin:** Dieser Termin zeigt, ob eine Immobilie auch wirklich die richtige für Sie ist. Bereiten Sie deshalb Fragen vor und klären Sie alle relevanten Fakten ab.

Mitnehmen		
Fotoapparat oder Smartphone	<input type="checkbox"/>	
Zollstock und/oder Lasermessgerät	<input type="checkbox"/>	
Notizblock und Stift	<input type="checkbox"/>	
Das Exposé	<input type="checkbox"/>	
Diese Checkliste	<input type="checkbox"/>	
Mit Exposé vergleichen, abfragen		
Baujahr der Immobilie	<input type="checkbox"/>	
Datum der letzten Renovierung/Sanierung	<input type="checkbox"/>	
Wohnfläche		m <sup>2</sup>
Nutzfläche		m <sup>2</sup>
Grundriss	<input type="checkbox"/>	
Auszug aus dem Grundbuch	<input type="checkbox"/>	
Gegebenenfalls Teilungserklärungen	<input type="checkbox"/>	
Energieausweis	<input type="checkbox"/>	
Mitverkaufte Einbauten (Küche, Markise etc.)	<input type="checkbox"/>	
(Geplante) Umbauten prüfen		
<b>Strom</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Anschlüssen	<input type="checkbox"/>	
Fehlerstrom- und Überspannungsschutz	<input type="checkbox"/>	
<b>Keller</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Erkennbare Feuchtigkeit	<input type="checkbox"/>	
Gut belüftbare Räume	<input type="checkbox"/>	
Ausreichend Abstellfläche	<input type="checkbox"/>	
Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner und Co.	<input type="checkbox"/>	

<b>Heizung</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Alter und Zustand	<input type="checkbox"/>	
Regelmäßige Wartung	<input type="checkbox"/>	
Eventuelle Modernisierungspflicht (Energieausweis)	<input type="checkbox"/>	
<b>Dach</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Alter und Zustand	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasserversorgung</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Zentrale/dezentrale Warmwasseraufbereitung	<input type="checkbox"/>	
Funktionierende Wasserhähne	<input type="checkbox"/>	
Boiler/Heizkessel: Funktionsfähigkeit, Größe	<input type="checkbox"/>	
Korrekturer Wasserdruck im ganzen Haus	<input type="checkbox"/>	
Ausreichende Wasseranschlüsse	<input type="checkbox"/>	
Dämmung von zugängigen Warmwasserleitungen	<input type="checkbox"/>	
<b>Fenster</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Verglasung (2-fach/3-fach)	<input type="checkbox"/>	
Alter der Fenster, Zustand der Rahmen	<input type="checkbox"/>	
Sichere/dichte Verschließbarkeit	<input type="checkbox"/>	
Vorhandener Einbruchschutz	<input type="checkbox"/>	
<b>Fassade</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Optischer Eindruck/erkennbare Mängel	<input type="checkbox"/>	
Verputzen und Verfugen (letztes Datum)	<input type="checkbox"/>	
Moos- oder Algenbewuchs	<input type="checkbox"/>	
Fassadendämmung vorhanden (welche)	<input type="checkbox"/>	
<b>Fußböden</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Vorhandene Fußbodenarten	<input type="checkbox"/>	
Erkennbare Mängel	<input type="checkbox"/>	
Trittschalldämmung	<input type="checkbox"/>	
<b>Raumaufteilung</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Sinnvolle Raumaufteilung	<input type="checkbox"/>	
Tragende Wände	<input type="checkbox"/>	

Ausreichend Stellflächen / Stauraum	<input type="checkbox"/>	
Vorhandene Durchgangszimmer	<input type="checkbox"/>	
<b>Bad/Bäder</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Belüftung / Fenster	<input type="checkbox"/>	
Vorhandene Badeinrichtung	<input type="checkbox"/>	
<b>Dachboden</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Nutzbare Staufläche	<input type="checkbox"/>	
Bereits ausgebaut / bereits gedämmt	<input type="checkbox"/>	
Zugänglichkeit des Dachbodens	<input type="checkbox"/>	
<b>Außenbereich und Anbauten</b>	Mögliche Zusatzkosten:	€
Geschmackvoll angelegter Garten	<input type="checkbox"/>	
Ausreichend Platz für Gartengeräte	<input type="checkbox"/>	
Garage / Carport vorhanden	<input type="checkbox"/>	
Außensteckdosen vorhanden / Zustand	<input type="checkbox"/>	
Außenbeleuchtung vorhanden / Zustand	<input type="checkbox"/>	

**Tipp:** Um eventuelle Änderungswünsche von Anfang an finanziell mit einzuplanen, benötigen Sie den Kostenvoranschlag eines Handwerksbetriebs. Da die Gewerke sehr überlastet sind, dauern entsprechende Infos oft länger. Damit Ihnen andere Interessierte nicht zuvorkommen, kann es sinnvoll sein, sich erst den Zuschlag und anschließend Kostenvoranschläge einzuholen. Informieren Sie sich zudem frühzeitig über mögliche **Förderungen**, um diese in Ihren Finanzierungsplan zu integrieren.

### Bewertung der besichtigten Immobilie

Notieren Sie Ihre Einschätzung mit einer Schulnote  
(1 = sehr gut bis 6 = ungenügend)

Platz für Ihre Notizen: Was hat Ihnen gut gefallen und was nicht?

**Richtwert für anfallende Kosten der Sanierung oder Modernisierung,**  
damit diese Immobilie Ihren (Mindest-)Anforderungen entspricht

€

Weitere Infos und eine Übersicht über verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und die entsprechenden Kosten sowie Fördermöglichkeiten finden Sie [hier in unserem Ratgeber](#).

## 4 Gesamtkosten aufstellen

Für die Ermittlung der Gesamtkosten sind neben dem Kaufpreis einer Immobilie auch die Kaufnebenkosten sowie eventuell anfallende Kosten für Veränderungen wichtig. Durch eine realistische Kalkulation von Anfang an vermeiden Sie spätere Finanzierungslücken oder teure Nachfinanzierungen.

<b>Kaufpreis</b>	€
+ Notar- und Gerichtskosten (ca. 2% vom Kaufpreis)	€
+ Grunderwerbssteuer (3,5% bis 6,5% vom Kaufpreis)	€
+ Maklergebühr (Käuferanteil bis zu 3,57% vom Kaufpreis)	€
<b>= Gesamtkaufpreis</b>	€
+ Renovierungskosten	€
+ Sanierungskosten	€
+ Modernisierungskosten	€
– Eigenkapital	€
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	€

## 5 Beratung einholen

Haben Sie ein konkretes Objekt gefunden? Oder hat sich bei Ihrem bestehenden Vorhaben etwas verändert? Im Gespräch mit einer Finanzierungsberaterin oder einem Finanzierungsberater finden Sie gemeinsam die optimale Finanzierung für Ihr Wunschobjekt. Und Sie klären alle offenen Fragen, zum Beispiel zu Tilgungsarten, Zinsbindung, Sondertilgung oder Beleihungswert.

### Vorbereitung des Gesprächs

Stellen Sie am besten bereits vor Ihrem Beratungstermin die wichtigsten Unterlagen zusammen.

**Tipp:** Bei [Interhyp Home](#) können Sie diese schnell und einfach hochladen.

#### Objektunterlagen:

Exposé	<input type="checkbox"/>
Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>
Baubeschreibung	<input type="checkbox"/>

#### Persönliche Unterlagen:

Kontoauszüge der letzten drei Monate (alle Antragsstellenden)	<input type="checkbox"/>
Gehaltsnachweise der letzten drei Monate (alle Antragsstellenden)	<input type="checkbox"/>

Melden Sie sich gerne direkt bei uns hier über unsere [Online-Terminvereinbarung](#) oder per Telefon unter **0800 200 15 15 15**. Wir freuen uns, für Sie da zu sein!