den Kauf einer Wohnung als ein Verfahren zu beschreiben, d.h. alle Regeln für den erfolgreichen Kauf einer Wohnung zu unterschreiben, alle Schwierigkeiten beim Kauf einer Wohnung selbst zu unterschreiben und die Vorteile des Kaufs einer Wohnung mit Hilfe eines professionellen Maklers aufzuzeigen.

2-3 Listen / Aufzählungen

eine Tabelle mit maximal zwei Spalten zu erstellen. Der Inhalt kann von Ihnen selbst gewählt werden: Sie können über die Vor- und Nachteile des Kaufs mit und ohne Makler, über die Abhängigkeit des Preises vom Bezirk usw.

**wohnung kaufen in hannover  
  
ist für die Verwendung im H1-Überschrift**

4xH2

2-3x H3

wohnung kauf hannover  
wohnung kaufen hannover  
wohnung in hannover kaufen  
wohnung kaufen in hannover  
wohnungskauf hannover  
wohnung zu kaufen in hannover  
wohnung zu verkaufen hannover

anzahl, suchbereich, kaufimmobilien, quadratmeter, kaufpreise, immobilien, sich, einer, zum, region, kreis, der stadt, gibt es, mehr erfahren, und, list, für, aus, auf, linden, wie

wohnung kauf hannover

1100 Wörter

<h1>So geht <strong>Wohnung kaufen in Hannover</strong> – alle Schritte zu den eigenen vier Wänden einmal übersichtlich aufgezeigt</h1>

<p>Der Traum von den eigenen vier Wänden ist in <strong>Deutschland</strong> immer noch weit verbreitet und nicht immer muss es in diesem Zusammenhang das <strong>Eigenheim</strong> auf dem Land sein. Auch <strong>Eigentumswohnungen</strong> sind bei den Deutschen immer noch sehr beliebt. Gerade in der <strong>Landeshauptstadt Hannover</strong> gibt es in den verschiedenen Stadtbezirken <strong>Mitte</strong>, <strong>Vahrenwald-List</strong>, <strong>Bothfeld-Vahrenheide</strong> sowie <strong>Misburg-Anderten</strong>, <strong>Südstadt-Bult</strong> und <strong>Linden-Limmer</strong> eine große Auswahl erstklassiger Objekte, die sich für jeden Suchbereich eignen und als Kaufimmobilien für die Thematik <strong>Wohnung Kauf Hannover</strong> perfekt infrage kommen. Gerade in Zeiten des niedrigen Zinses ist die Suche nach Objekten zum Eigentum besonders vorteilhaft. Je nach Geschmack bietet der <strong>Hannoveraner Immobilienmarkt</strong> ein abwechslungsreiches Angebot an <strong>1-Raum-</strong>, <strong>2-Raum-</strong> sowie <strong>3-Raum-</strong>, <strong>4-Raum-</strong> und <strong>5-Raum-Etagenwohnungen</strong>, <strong>Maisonettes</strong> und <strong>Terrassenwohnungen</strong>. In den nun folgenden Abschnitten sollen die Schritte in puncto <strong>Wohnung in Hannover kaufen</strong> und auf was hier speziell geachtet werden sollte daher einmal ausführlich erklärt werden.</p>

<h2><strong><u>Schritt 1</u></strong>: Das individuelle Budget für den <strong>Wohnungskauf Hannover</strong> ermitteln</h2>

<p>Die Thematik <strong>Wohnung in Hannover kaufen</strong> sollte zunächst durch die Ermittlung eines individuellen <strong>Budgets</strong> angegangen werden. Aktuell beträgt der <strong>durchschnittliche Quadratmeterpreis</strong> für Wohnimmobilien in Hannover genau <strong>3.535,25 Euro</strong> (Stand: Oktober 2020). Bei der Objektsuche sollte daher zunächst die individuelle, preisliche Obergrenze gesteckt werden – auch inwieweit eine Bank dazu bereit wäre, die entsprechende Immobilie mit dem vorhandenen <strong>Eigenkapital</strong> zu finanzieren. Es sollte weiterhin bedacht werden, dass der <strong>Wohnungskauf Hannover</strong> auch mit diversen <strong>Kaufnebenkosten</strong> verbunden ist, die zum Kaufpreis noch hinzuaddiert werden müssen. Hierbei handelt es sich in der Regel um <strong>8 bis 12 Prozent</strong> des etwaigen Kaufpreises, in die unter anderem die <strong>Grunderwerbssteuer</strong>, <strong>Maklerkosten</strong> sowie <strong>Notarkosten</strong> für die Eintragung ins <strong>Grundbuch</strong> fallen. In Bezug auf die spätere Immobilienfinanzierung sollte hier also das eigene, <strong>durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen</strong> der letzten 3 Monate zurate gezogen werden. Von diesem müssen die zu erwartenden <strong>Kreditraten</strong> für das Vorhaben <strong>Wohnung kaufen Hannover</strong> abgezogen werden.</p>

<h2><strong><u>Schritt 2</u></strong>: Das passende Objekt finden und kalkulieren</h2>

<p>Im nächsten Schritt geht es dann quasi ans Eingemacht. Hier steht die Auswahl an Objekten hinsichtlich der Thematik <strong>Wohnung kaufen in Hannover</strong> zur Debatte. Diesbezüglich können sich potenzielle Wohnungskäufer entweder selbst im Internet auf die Suche nach geeigneten Objekten in <strong>Hannover</strong> und der näheren <strong>Region</strong> machen oder aber auf einen <strong>professionellen Makler</strong> setzen. In den folgenden Abschnitten sollen die Vor- und Nachteile der Suche auf eigene Faust und durch die Unterstützung eines erfahrenen <strong>Maklers</strong> einmal aufgelistet werden:</p>

<h3>Auf eigene Faust eine <strong>Wohnung in Hannover kaufen</strong> – Vor- und Nachteile</h3>

<ul>

<li>es werden nur tatsächlich jene Objekte ausfindig gemacht, die dem potenziellen Käufer auch tatsächlich zusagen (+)</li>

<li>beim Kauf kann die <strong>Maklerprovision eingespart</strong> werden (+)</li>

<li><strong>zeitaufwändige Suche</strong> im Internet und auf anderen Kanälen (-)</li>

<li><strong>geringeres Angebot</strong> an Kaufimmobilien in Hannover auffindbar (-)</li>

<li>oftmals Objekte auch zu <strong>schlechteren Konditionen</strong> erhältlich (-)</li>

<li><strong>rechtliche Fallstricke</strong> beim Privatkauf (-)</li>

</ul>

<h3>Eine <strong>Wohnung in Hannover kaufen</strong> über einen Makler – Vor- und Nachteile</h3>

<ul>

<li><strong>große Auswahl</strong> an Objekten im Portfolio des <strong>Maklers</strong> (+)</li>

<li><strong>großer Erfahrungsschatz</strong> auf dem Hannoveraner Immobilienmarkt (+)</li>

<li><strong>Kaufverhandlungen</strong> werden von einem Profi übernommen (+)</li>

<li><strong>rechtliche Expertise</strong> bei der Abwicklung von Immobilienkäufen (+)</li>

<li>es können <strong>Zeit</strong> und <strong>Geld</strong> eingespart werden (+)</li>

<li>in der Regel zeigt Makler nur Objekte auf, für die er auch tatsächlich Provisionen erhält (-)</li>

</ul>

<h2><strong><u>Schritt 3</u></strong>: Unterlagen interessanter Objekte prüfen</h2>

<p>Ist der <strong>Makler</strong> für auf den entsprechenden <strong>Suchbereich</strong> angewiesen oder der potenzielle Käufer hat sich bereits selbst auf die Suche im Netz oder anderswo gemacht, geht es dann an das Einholen von <strong>Objektunterlagen</strong>. Unabhängig davon, ob es sich in puncto <strong>Wohnung in Hannover kaufen</strong> um den Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung oder als Renditeimmobilie handelt, sollten immer folgende Unterlagen im Rahmen eines Kaufvorhabens herbeigeholt werden:</p>

<table>

<thead>

<tr>

<td><strong><u>Dokument</u></strong></td>

<td><strong><u>Was beinhaltet dieses?</u></strong></td>

</tr>

</thead>

<tbody>

<tr>

<td><strong>Exposé</strong></td>

<td>Beschreibung einer <strong>Immobilie</strong> für den Käufer zur Vermarktung des Objekts (enthält in der Regel einen Lageplan, den Grundriss sowie diverse Daten zur Immobilie sowie den veranschlagten Kaufpreis)</td>

</tr>

<tr>

<td><strong>Energieausweis</strong></td>

<td>gibt Auskunft über die <strong>Verbräuche</strong> und die <strong>Energiekosten</strong> eines Gebäudes und muss von einer offiziellen Stelle erstellt werden</td>

</tr>

<tr>

<td><strong>Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne</strong></td>

<td><strong>Finanz-</strong> und <strong>Erfolgsplan</strong> der Mittelverwendung des von der Wohneigentümergemeinschaft (kurz: <strong>WEG</strong>) oder Hausverwaltung einbehaltenen Hausgelds</td>

</tr>

<tr>

<td><strong>Mietverträge und Nachweise</strong></td>

<td>Bei <strong>Renditeimmobilien</strong> sollten immer auch die bestehenden <strong>Mietverträge</strong> und die <strong>Einkommensnachweise</strong> der bestehenden Mieter geprüft werden</td>

</tr>

</tbody>

</table>

<h2><strong><u>Schritt 4</u></strong>: Besichtigungstermin, Kaufvertrag und rechtliche Abwicklung</h2>

<p>Im nächsten und letzten Schritt in puncto <strong>Wohnung Kauf Hannover</strong> muss zunächst ein <strong><u>Besichtigungstermin<u></strong> vereinbart werden. Dieser kann entweder selbst oder durch einen erfahrenen <strong>Makler</strong> durchgeführt werden. Auch hier bietet sich wieder die Hilfe eines professionellen Maklers an, der potenzielle Schwachstellen der Immobilie erkennt und diese gegebenenfalls als <strong>Verhandlungsgrundlage</strong> bei den späteren Kaufverhandlungen nutzen kann. Gleiches gilt im Übrigen auch in puncto <strong>Wohnung zu verkaufen Hannover</strong>, bei der der Einsatz eines Maklers auch zur Erzielung besserer Verkaufspreise durch geeignete Verkaufsmaßnahmen wie zum Beispiel <strong>Home Staging</strong> eingesetzt werden kann. Sobald die Besichtigung abgeschlossen ist, geht es im letzten Schritt an die <strong><u>rechtliche Abwicklung</u></strong>, die durch das Aufsetzen und Unterschreiben eines <strong>Kaufvertrags</strong> mit notarieller Beurkundung gekennzeichnet ist. Hier gilt es <strong>rechtliche Fallstricke</strong> zu umgehen und bei der Erstellung eines Kaufvertrags einen rechtlich erfahrenen Ansprechpartner wie zum Beispiel einen <strong>Immobilienmakler</strong> in Hannover zu nutzen. Sobald der Kaufvertrag unterschrieben ist und der volle Kaufpreis gezahlt wurde (entweder vom Käufer selbst oder von der finanzierenden Bank) geschehen die Änderungen im <strong>Grundbuch</strong>, die vom <strong>Notar</strong> vorgenommen werden.</p>

<h2>Fazit zum Thema <strong>Wohnung zu kaufen in Hannover</strong> oder <strong>Wohnung zu verkaufen Hannover</strong></h2>

<p>Zwar können sich potenzielle Immobilienkäufer in <strong>Hannover</strong> beim angestrebten <strong>Wohnungskauf Hannover</strong> immer auch selbst auf die Suche machen und die entsprechenden Kaufverhandlungen und rechtlichen Abwicklungen selbst durchführen, jedoch empfiehlt sich hier immer auch ein erfahrener Ansprechpartner. Gerade, weil der Immobilienkauf eine wichtige Entscheidung im Leben ist, sollte hier nichts dem Zufall überlassen werden. Denn der <strong>Wohnungskauf Hannover</strong> birgt auch rechtliche Fallstricke, die ein Makler wesentlich besser einzuschätzen weis. Bei <strong>Kaufimmobilien</strong> oder zu verkaufenden Objekten in Hannover und der unmittelbaren Region sollte daher auf einen professionellen <strong>Immobilienmakler</strong> in sämtlichen Phasen des Kaufprozesses gesetzt werden, um <strong>Zeit</strong> und <strong>Geld</strong> zu sparen sowie um geeignetere Objekte zu finden.</p>

anzahl, suchbereich, kaufimmobilien, quadratmeter, kaufpreise, immobilien, sich, einer, zum, region, kreis, der stadt, gibt es, mehr erfahren, und, list, für, aus, auf, linden, wie

Auf jeden Fall sollte man die Wohnung mindestens einmal von außen und von innen gesehen haben. Wenn ein Mieter darin wohnt, kann man auch ruhig fragen, was gut und was schlecht ist. Denn wenn der Mieter seit langer Zeit in der Wohnung wohnt und sich wohl fühlt, dann ist das ein gutes Argument dafür, die Wohnung zu kaufen. Das gilt natürlich auch umgekehrt.

Auch sollte man schauen, ob man mit dem Mieter überhaupt klar kommt. Denn Mieter haben viele Rechte und es ist nicht einfach, einen unangenehmen Mieter loszuwerden.

Bei mir war es so, dass ich eine Wohnung in meiner Heimatstadt Dresden kaufen wollte, aber im Allgäu arbeite und wohne. Also musste ich 600 km in die Heimat fahren, um die Wohnung zu besichtigen. Daher konnte ich leider nicht so viele Wohnungen anschauen, bevor ich mich entschieden habe zu kaufen. Ich würde aber jedem empfehlen, so viele Objekte wie möglich (mindestens 10) zu besichtigen, bevor eine Entscheidung getroffen wird.

## **Der sechste Schritt – Finanzierungsantrag stellen**

Als ich mich entschieden hatte, die Wohnung zu kaufen, habe ich sie vom Makler reservieren lassen. Mit den Unterlagen, die ich von ihm erhalten habe, konnte ich bereits ein Konditionsangebot von der Bank erhalten und einen Finanzierungsantrag stellen. Das Konditionsangebot sichert die darin enthaltenen Zinskonditionen zu, wenn alle Unterlagen im angegebenen Zeitraum vollständig eintreffen. Dieser Zeitraum ist recht kurz, daher sollte die Finanzierung und die Wohnungssuche parallel erfolgen. Da lässt sich leider keine Reihenfolge festlegen. Zusätzlich zu den schon oben genannten Unterlagen, die ich der Bank geschickt hatte, brauchte die Bank noch Folgendes von mir:

* Baubeschreibung (da habe ich mich von der Hausverwaltung beraten lassen)
* Einkommensteuerbescheid (vom Vorjahr)
* Kontoauszug Mietkosten (meine derzeitige Miete)
* Kaufvertragsentwurf (wird vom Notar ausgestellt)
* Grundbuchauszug (bekommt man vom Grundbuchamt, kann der Notar bestellen)
* Teilungserklärung (gibt den Miteigentumsanteil „MEA“ der einzelnen Wohnung an)

Alle Schritte vorher waren unverbindlicher Natur und ein Rückzieher war mit keinerlei Kosten verbunden. Sobald aber der Notar tätig wird, sollte man sich schon recht sicher sein, dass man die Wohnung kaufen will.

Der Kaufvertragsentwurf und der Grundbuchauszug sind in den Notarkosten inklusive. Jedoch, falls der Kaufvertrag nicht zustande kommt, können diese Kosten vom Notar in Rechnung gestellt werden. Deshalb sollte im Kaufvertrag ein kostenloses Rücktrittsrecht vorgesehen werden, für den Fall, dass zum Beispiel die Finanzierung nicht zustande kommt. Das gilt natürlich nur bei Gründen, die man nicht zu verantworten hat.

[](https://www.financeads.net/tc.php?t=25891C15212361B)

## **Der siebte Schritt – Der Gang zum Notar**

Idealerweise steht die Finanzierung, wenn man zum Notar geht. Bei mir war die Finanzierung noch nicht in trockenen Tüchern. Ich hatte immerhin eine Zusage. Deshalb wurde im Kaufvertrag auch ein kostenloses Rücktrittsrecht für 14 Tage vereinbart. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages ist an sich relativ unspektakulär. Innerhalb von einer Stunde ist das erledigt. Danach musste ich nur noch warten, bis der Notar sich mit der Rechnung meldet.

Mit der Rechnung hat er mir auch mitgeteilt, dass die [Auflassungsvormerkung](https://www.kreditcoaching.de/immobilienkauf-auflassung-auflassungsvormerkung) im Grundbuch eingetragen ist. Sie sichert mir das alleinige Kaufrecht zu. Das heißt, auch wenn plötzlich ein Käufer auftauchen würde, der das dreifache bietet, darf er trotzdem nicht die Wohnung kaufen.

## **Der achte Schritt – Den Kreditvertrag unterschreiben**

Abschließend habe ich von der Bank die verbindlichen Kreditunterlagen bekommen. Mehrere Informationsblätter waren beigefügt, die man sich gründlichst durchlesen sollte. Per PostIdent-Verfahren wurden sie von mir unterschrieben zurückgesandt. Ein letztes Papierstück von der Bank geht noch zum Notar. Und zwar handelt es sich dabei um die Bestellung der Grundbuchschuld, die den Kredit gegenüber der Bank durch die Eintragung in das Grundbuch absichert.

Diese Eintragung wird erst gelöscht, wenn die gesamte Schuld beglichen ist. Normalerweise musst man bei der Belehrung über die Grundbuchschuld persönlich anwesend sein, es kann aber auch der Notar bevollmächtigt werden, die Grundbuchschuld ohne persönliche Anwesenheit zu bestellen.

den Kauf einer Wohnung als ein Verfahren zu beschreiben, d.h. alle Regeln für den erfolgreichen Kauf einer Wohnung zu unterschreiben, alle Schwierigkeiten beim Kauf einer Wohnung selbst zu unterschreiben und die Vorteile des Kaufs einer Wohnung mit Hilfe eines professionellen Maklers aufzuzeigen.

Objektinformationen. Sogar so ausführlich, dass ich erst einmal staunte. Ich bekam:

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sollte das aktuellste sein. Dort findet man wichtige Hinweise auf eventuelle Streitigkeiten zwischen den Eigentümern oder auf anstehende Investitionen, die bald getätigt werden müssen. Dieses Dokument sollte man sorgfältig lesen.

Die [Hausgeldabrechnung](https://www.jeder-kann-immobilien.de/unterschied-zwischen-hausgeldabrechnung-und-nebenkostenabrechnung/) ist vergleichbar mit der Betriebskostenabrechnung des Mieters. Aus der Hausgeldabrechnung geht hervor, ob Du als Vermieter nachzahlen musst oder ein Guthaben erstattet bekommst. Auf der Grundlage von der Hausgeldabrechnung wird der Wirtschaftsplan für das nächste Abrechnungsjahr erstellt. Wenn Du die Wohnung kaufen und dann weiter vermieten willst, solltest Du auch den aktuellen Mietvertrag genau lesen. Normalerweise wird der bestehende Mietvertrag einfach übernommen.

## **Der dritte Schritt – Kontakt mit Makler**

Über das Kontaktformular habe ich den Makler kontaktiert und auf seine Rückmeldung gewartet. Natürlich war das nicht die einzige Kontaktanfrage, sondern eher 15. Von manchen kam nicht einmal eine Rückmeldung, von anderen allerdings habe ich sehr ausführliche Informationen ausgehändigt bekommen. Doch bevor man diese Infos bekommt, muss man schon die ersten Formulare unterzeichnen:

* Maklervertrag oder Nachweisbestätigung
* Widerrufsbelehrung
* Aufforderung zur sofortigen Maklertätigkeit
* Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz

Die [Nachweisbestätigung](https://pell-rich.de/faqwd/nachweisbestaetigung/) soll den Makler davor schützen, dass Du ihn bei der Immobilienvermittlung umgehst. Mit ihr bestätigst Du, dass Du die Wohnung über den Makler gekauft hast. Auch wenn du später von jemand anderem, vielleicht sogar direkt vom Verkäufer kaufst, wird dann die Maklerprovision fällig.

Der [Maklervertrag](https://www.realbest.de/immobilienverkauf/maklervertrag/) ist etwas konkreter und ist, wie der Name schon sagt, ein Vertrag. Er dient aber dem gleichen Zweck und die Provision wird erst fällig, wenn ein Kaufvertrag zustande kommt. Die Widerrufsbelehrung ist gesetzlich vorgeschrieben und sichert Dir das Recht zu, innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Maklervertrages diesen zu widerrufen. Das Recht zum Widerruf erlischt nur, wenn Du den Makler aufforderst sofort tätig zu werden. Dafür gibt es ein Formular.

Als letztes muss der Makler noch Deine Authentifizierung vornehmen. Das schreibt ihm der Gesetzgeber im §2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschereigesetzes (GwG) vor. Er braucht dafür nur eine Kopie deines Personalausweises.

|  |  |
| --- | --- |
| **Vorteile des Verkaufs ohne Makler** | **Vorteile eines Verkaufs mit Makler** |
| Immobilienportale bieten Ihnen eine große Reichweite. | Preis- und Vertragsverhandlungen werden von einem Profi übernommen. |
| Sie kontrollieren den Verkaufsprozess unabhängig und behalten den Überblick. | Auch bei spezifischen Themen und Objektarten werden Sie professionell beraten. |
| Sie sparen sich Kosten beim Immobilienverkauf. | Ein fachkundiger Makler kann durch seine Kenntnis des örtlichen Marktes einen höheren Verkaufspreis erzielen. |
| Die eingesparte Maklerprovision bietet auch für potenzielle Käufer einen Vorteil. | Möglicherweise können Sie Ihre Immobilie schneller veräußern. |

anzahl, suchbereich, kaufimmobilien, quadratmeter, kaufpreise, immobilien, sich, einer, zum, region, kreis, der stadt, gibt es, mehr erfahren, und, list, für, aus, auf, linden, wie

wohnung kauf hannover  
wohnung kaufen hannover  
wohnung in hannover kaufen  
wohnung kaufen in hannover  
wohnungskauf hannover  
wohnung zu kaufen in hannover  
wohnung zu verkaufen hannover

Als nächstes brauchst Du das Objekt der Begierde. Wenn Du nicht gerade zufälligerweise jemanden kennst, der die passende Wohnung an Dich verkaufen will, dann gehst Du normalerweise zu einem Makler. Entweder man hat einen bestimmten gefunden und will sich seine Angebote ansehen oder man sucht in [einem großen Immobilienportal](https://www.immobilienscout24.de/) oder in Zeitungsanzeigen direkt nach Wohnungen.

Der Vorteil dabei ist, dass Du nicht auf das Angebot des einen Maklers beschränkt bist und Du sparst enorm viel Zeit. Ich habe auch schon gehört, dass einige schlaue Füchse sich die Mühe machen und sich bei Eigentümern persönlich vorstellen, um Ihnen zu sagen, dass sie Interesse hätten, ihre Wohnung zu kaufen. Das soll wohl auch ganz gut funktionieren.

Bei mir war es aber tatsächlich so, dass ich über ein Portal gesucht habe. Über die Filter lässt sich das Objekt schnell finden, das den individuellen Vorstellungen entspricht. Bevor ich aber den Kontakt zum Makler aufgenommen habe, musste ich erst einmal wissen, ob die Immobilie überhaupt eine [attraktive Rendite](https://www.meine-finanzverwaltung.de/wie-viel-rendite-muss-meine-immobilie-bringen/) liefert. Für diesen Zweck eignet sich der [Immobilien Renditerechner](https://www.meine-finanzverwaltung.de/immobilien-renditerechner-tutorial/) optimal, den ich extra dafür geschrieben habe und den Du bei mir auf der Seite kostenlos downloaden kannst (Newsletter).

wohnung kauf hannover  
wohnung kaufen hannover  
wohnung in hannover kaufen  
wohnung kaufen in hannover  
wohnungskauf hannover  
wohnung zu kaufen in hannover  
wohnung zu verkaufen hannover

2xH2

2-3x H3

* Nettoeinkommen (letzte 3 Monate)
* Haushaltsüberschuss (Summe, die am Ende des Monats nach allen Kosten vom Nettogehalt übrig bleibt)
* Schuldensituation

Mit diesen Angaben bekommst Du zumindest schon mal eine Aussage über das Budget, welches Du bei deiner Wohnungssuche einplanen kannst. Allerdings bekommst Du kein verbindliches Angebot, bevor die Bank nicht alle Objektunterlagen erhalten hat. Mehr dazu etwas später.

wohnung kauf hannover  
wohnung kaufen hannover  
wohnung in hannover kaufen  
wohnung kaufen in hannover  
wohnungskauf hannover  
wohnung zu kaufen in hannover  
wohnung zu verkaufen hannover

anzahl, suchbereich, kaufimmobilien, quadratmeter, kaufpreise, immobilien, sich, einer, zum, region, kreis, der stadt, gibt es, mehr erfahren, und, list, für, aus, auf, linden, wie

## **Der zweite Schritt – Objektsuche und Kalkulation**

Als nächstes brauchst Du das Objekt der Begierde. Wenn Du nicht gerade zufälligerweise jemanden kennst, der die passende Wohnung an Dich verkaufen will, dann gehst Du normalerweise zu einem Makler. Entweder man hat einen bestimmten gefunden und will sich seine Angebote ansehen oder man sucht in [einem großen Immobilienportal](https://www.immobilienscout24.de/) oder in Zeitungsanzeigen direkt nach Wohnungen.

Der Vorteil dabei ist, dass Du nicht auf das Angebot des einen Maklers beschränkt bist und Du sparst enorm viel Zeit. Ich habe auch schon gehört, dass einige schlaue Füchse sich die Mühe machen und sich bei Eigentümern persönlich vorstellen, um Ihnen zu sagen, dass sie Interesse hätten, ihre Wohnung zu kaufen. Das soll wohl auch ganz gut funktionieren.

Bei mir war es aber tatsächlich so, dass ich über ein Portal gesucht habe. Über die Filter lässt sich das Objekt schnell finden, das den individuellen Vorstellungen entspricht. Bevor ich aber den Kontakt zum Makler aufgenommen habe, musste ich erst einmal wissen, ob die Immobilie überhaupt eine [attraktive Rendite](https://www.meine-finanzverwaltung.de/wie-viel-rendite-muss-meine-immobilie-bringen/) liefert. Für diesen Zweck eignet sich der [Immobilien Renditerechner](https://www.meine-finanzverwaltung.de/immobilien-renditerechner-tutorial/) optimal, den ich extra dafür geschrieben habe und den Du bei mir auf der Seite kostenlos downloaden kannst (Newsletter).

[](https://www.financeads.net/tc.php?t=25891C18127181B)

## **Der vierte Schritt – Unterlagen prüfen**

Nachdem ich also dem Makler gesagt hatte, dass ich die Wohnung kaufen will, und all seine Standardformulare unterschrieb, bekam ich von ihm ausführliche Objektinformationen. Sogar so ausführlich, dass ich erst einmal staunte. Ich bekam:

* Exposée
* Grundriss der Eigentumswohnung
* Energieausweis
* Flurkarte
* Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
* Hausgeldabrechnung
* Wirtschaftsplan
* aktueller Mietvertrag
* Einkommensnachweis des Mieters
* Auskunft über Baulasten vom Bauaufsichtsamt

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sollte das aktuellste sein. Dort findet man wichtige Hinweise auf eventuelle Streitigkeiten zwischen den Eigentümern oder auf anstehende Investitionen, die bald getätigt werden müssen. Dieses Dokument sollte man sorgfältig lesen.

Die [Hausgeldabrechnung](https://www.jeder-kann-immobilien.de/unterschied-zwischen-hausgeldabrechnung-und-nebenkostenabrechnung/) ist vergleichbar mit der Betriebskostenabrechnung des Mieters. Aus der Hausgeldabrechnung geht hervor, ob Du als Vermieter nachzahlen musst oder ein Guthaben erstattet bekommst. Auf der Grundlage von der Hausgeldabrechnung wird der Wirtschaftsplan für das nächste Abrechnungsjahr erstellt. Wenn Du die Wohnung kaufen und dann weiter vermieten willst, solltest Du auch den aktuellen Mietvertrag genau lesen. Normalerweise wird der bestehende Mietvertrag einfach übernommen.

[](http://www.financeads.net/tc.php?t=25891C10310007B)

* Werbung

## **Der neunte Schritt – Warten und Rechnungen bezahlen**

Ab dem Zeitpunkt musste ich ein wenig Geduld mit bringen. Ich hatte den Kaufvertrag bereits Anfang Juli beim Notar unterzeichnet, der Besitzübertrag erfolgte allerdings erst im Dezember.

In der Zwischenzeit trudelten bei mir nach und nach die Rechnungen ein. Alle wollen was vom Kuchen abhaben. Zuerst meldete sich das Maklerbüro, dann der Notar, dann das Finanzamt, dann die Landesjustizkasse. Zwischendurch meldete sich auch der Verkäufer, weil ihm der Prozess zu lange dauerte und er endlich das Geld sehen wollte. Mir wurde sogar schon mit einem Anwalt gedroht. **Aber Achtung!**Lasst Euch auf keinen Fall drängen, denn das Geld muss erst überwiesen werden, wenn die [Kaufpreisfälligkeitsmitteilung](https://www.bnotk.de/Buergerservice/Informationen/Immobilien/Faelligkeit.php) vom Notar kommt. Diese wird dann an die Bank geschickt inklusive der Auszahlungsformulare. Dann weiß die Bank auch sicher: Jetzt ist alles in trockenen Tüchern! Den Restbetrag habe ich dann von meinem Konto auf das Konto des Verkäufers überwiesen.

Ich hoffe, ich konnte Dir in diesem zugegebenermaßen extrem umfangreichen Beitrag näher bringen, wie ich beim Kauf meiner ersten Wohnung vorgegangen bin. Dieser Prozess hat bei mir ca. 3 Monate gedauert. Und man sollte sich auch Zeit nehmen, denn es geht um viel Geld. Geld, für das man hart arbeiten musste.

Hat dir dieser Beitrag geholfen? Willst du vielleicht bald auch eine Wohnung kaufen? Hinterlasse gerne ein Kommentar, ich würde mich freuen!

den Kauf einer Wohnung als ein Verfahren zu beschreiben, d.h. alle Regeln für den erfolgreichen Kauf einer Wohnung zu unterschreiben, alle Schwierigkeiten beim Kauf einer Wohnung selbst zu unterschreiben und die Vorteile des Kaufs einer Wohnung mit Hilfe eines professionellen Maklers aufzuzeigen.

2-3 Listen / Aufzählungen

eine Tabelle mit maximal zwei Spalten zu erstellen. Der Inhalt kann von Ihnen selbst gewählt werden: Sie können über die Vor- und Nachteile des Kaufs mit und ohne Makler, über die Abhängigkeit des Preises vom Bezirk usw.