

Auf was Sie beim Kauf einer Immobilie achten sollten


1. VORBEREITUNG

- Was für eine Immobilie soll es sein?
Finca, Apartment, Villa, Dorfhaus, Reihenhaus, Doppelhaus, Grundstück, Hotel?
- Wie viele Schlafzimmer soll die Immobilie haben?
- Sonstige Ausstattungsmerkmale (Pool, Heizung, Sauna, Garten, usw.)?
- Wo soll sich die Immobilie befinden (Ort)? / Wünsche an die Umgebung?
- Welches Budget steht zur Verfügung?
- Informationen über die Käuferwerbsnebenkosten einholen
CCC Real Estate kontaktieren für Detailinfos
- Bankfinanzierung über die Hausbank?
- Bankfinanzierung in Spanien?
CCC Real Estate kontaktieren für Finanzierungslösungen
- NIE-Nummer (spanische Steuernummer) beantragen
CCC Real Estate kontaktieren für Detailinfos
- Angebote im Internet recherchieren
Schauen Sie bei www.ccc-real-estate.com
- Termine mit Maklern vor Ort vereinbaren
- Flüge, Mietauto und Hotel buchen
- _____



2. AKTIVE SUCHPHASE

Termine mit Makler wahrnehmen!

-  Vereinbaren Sie nicht mehr als 3-4 Besichtigungen pro Tag, damit Sie sich an die Objekte gut erinnern können.

Fragen während der Besichtigung:

- Baujahr
- Bereits durchgeführte Erneuerungen/Modernisierungen
- Exposé von der Immobilie aushändigen lassen
- Grundriss von der Immobilie aushändigen lassen
- Lageplan von der Immobilie aushändigen lassen
- Den Maklern ein Feedback zu den besichtigten Objekten geben

Bei freistehenden Einfamilienhäusern / Fincas

- Wie ist die Wasserversorgung gewährleistet?
- Wie ist die Stromversorgung gewährleistet?
- Hat die Immobilie bereits einen Internetanschluss?
- Ist die Immobilie legal gebaut? Welche Bauteile sind nicht legal?
- Welche Bauteile stehen unter Bestandsschutz?
- _____
- _____

Bei Immobilien in Eigentümergeinschaften

- Besichtigen Sie das Gemeinschaftseigentum
(Garten, Poolanlagen, Aufzüge, Dachterrassen)
- Höhe der Gemeinschaftskosten erfragen
- Mitbewohnerstruktur erfragen (Alter, Nationalität, usw.)
- Ist Tierhaltung erlaubt?

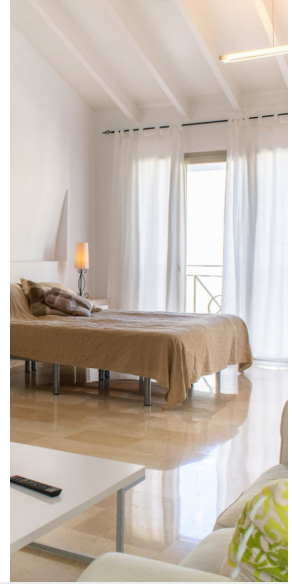
Bei unbebauten Grundstücken

- Ist die Bebaubarkeit gewährleistet?
- Auszug aus den Baunormen "Cédula urbanística"
- Gibt es Kontakt zu Architekten, die meine Sprache sprechen?

Auf was Sie beim Kauf einer Immobilie achten sollten

3. KAUFANBAHNUNG

- Kaufabsicht an den Makler kommunizieren
- Detailfragen klären
- Wie sind die weiteren Schritte?
Kundeninfo "Schritt für Schritt zur eigenen Mallorca-Immobilie" von CCC Real Estate anfordern
- Definitiven Kaufpreis vereinbaren
- Inventar klären, was ist im Kaufpreis enthalten, bzw. was nimmt der Verkäufer mit?
- Fristen und Termine vereinbaren (Notartermin, Anzahlungstermin, usw.)
- Wer macht den Vorvertrag (Kaufoptionsvertrag)?
CCC Real Estate erstellt den Kaufoptionsvertrag in Ihrer Sprache, schnell und kostenfrei für Sie!
- Kaufoptionsvertrag in Auftrag geben
Kopien von Personalausweisen und NIE-Nummern an CCC Real Estate senden
- _____
- _____



4. KAUFVORBEREITUNG


Zur Vertragsvorbereitung wird geprüft:

- Ein aktueller Grundbuchauszug
 - Gibt es Wege- und Leitungsrechte?
 - Gibt es Hypotheken?
 - Gibt es sonstige Belastungen?
- Katasterangaben
- Ob alle Abgaben und Steuern bezahlt sind:
 - Strom
 - Öl/Gas
 - Wasser
 - Telefon/Internet
 - Grundsteuer
 - Müllgebühr
 - Hausgemeinschaft
 - Liegen Protokolle der Eigentümerversammlung vor?
 - Liegen Abrechnungen der Gemeinschaftskosten vor?
- Gültiges Energiezertifikat
- Gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung "Cédula de habitabilidad"
- Etwaige sonstige Dokumente der Immobilie
- _____
- _____

Der Kaufoptionsvertrag beinhaltet:

- Wiedergabe der Eintragungen des Grundbuchauszuges
- Festlegung des Kaufpreises
- Festlegung der Höhe der Anzahlung
(CCC Real Estate verwaltet die Anzahlung treuhänderisch und „überwacht“ als Treuhänder kostenfrei den Optionsvertrag)
- Inventarliste (wird ggf. beigefügt)
- Es wird eine Laufzeit vereinbart, bzw. bis zu welchem Termin spätestens der Notartermin stattfinden soll
- Individuelle Vereinbarungen werden schriftlich festgehalten
- Regelungen für beide Seiten bei Nichterfüllung werden festgelegt
- _____
- _____

 **Unterschrift Kaufoptionsvertrag**

 **Fristgerechte und vertragsgemäße Überweisung der Anzahlung**

Auf was Sie beim Kauf einer Immobilie achten sollten

5. AKTIVE KAUFPHASE

- Vereinbarung des Notartermins durch **CCC Real Estate**
- Vorbereitung und Prüfung der Kaufurkunde durch ein renommiertes Anwaltsbüro
- Schriftliche Notarterminbestätigung von **CCC Real Estate**
- Flüge, Mietauto und Hotel buchen (bitte reisen Sie spätestens am Vortag des Notartermins an)
- Vollmachten vorbereiten (falls benötigt)
- CCC Real Estate** fragen, was bei Vollmachten beachtet werden muss
- Zahlungsvorgang klären
- Zahlungsübersicht wird von **CCC Real Estate** angefertigt
- Kundeninformation zum Bezahlungsvergang von **CCC Real Estate** anfordern
- Falls notwendig ein Bankkonto in Spanien eröffnen
CCC Real Estate nach bewährten Bankkontakten fragen
- Übergabe, Erklärung technischer Details durch den Eigentümer, Ablesung von Zählern
- Gemeinsame Fahrt zum Notariat
- Bezahlung der Immobilie gemäß Zahlungsübersicht
- Überweisung der Käuferwerbsnebenkosten
- Formalitäten im Notariat
- Übersetzung der Kaufurkunde durch die Assistentin des Rechtsanwaltes
- Löschung von vorhandenen Hypotheken
- Zusammenfassung der Kaufurkunde durch den Notar
- Kontrolle der Kaufpreiszahlung durch den Notar
- Unterschrift des Notarvertrages
- Schlüsselübergabe
- Herzlichen Glückwunsch! Sie besitzen eine Immobilie auf Mallorca!



6. AFTER-SALES

- Ummeldungen von Strom, Öl/Gas, Wasser, Hausverwaltung erledigen die beauftragten Serviceunternehmer für Sie
- Die Bezahlung der Grunderwerbsteuern, des Notars und des Grundbuchamtes übernimmt das renommierte Anwaltsbüro für Sie
- Sie erhalten nach ca. 6 – 8 Wochen eine Nachricht vom Anwaltsbüro, dass Sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurden



CCC Real Estate steht Ihnen darüber hinaus gerne für folgende Bereiche mit Tipps und Empfehlungen zu Seite:

- Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen
- Möbel- und Ausstattung
- Alarmanlage
- Immobilienversicherung
- Interior-Design & Kunst
- und vieles mehr!