

Wieviel Immobilie kann ich mir leisten?

Kaufpreis:	349.000,00€
Kaufnebenkosten:	22.685,00€ Grunderwerbsteuer (6,5%)
	6.980,00€ Notar- und Gerichtskosten (ca. 2%)
	12.459,30€ Maklercourtage (3,57%)
Modernisierung:	4.000,00€ geringer Modernisierungstau
./.. Eigenkapital:	55.124,30€
Finanzierungsbedarf:	<u>340.000,00€</u>
Monatliche Rate:	ca. 1.560,00€ (Zinssatz 4%, Tilgung 1,5%)

* Zinssätze Stand 21.08.2025



Nils Etscheid
Bankkaufmann
Baufinanzierungsberater
TEL.: 0201/103-5953
Email:
nils.etscheid@sparkasse-essen.de

Sparkasse Essen
III. Hagen 43
45127 Essen

Welche Unterlagen brauche ich für ein Finanzierungsgespräch?

- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate zzgl. Dezemberabrechnung des Vorjahres
- Jahresabschlüsse der letzten 2 Jahre und eine aktuelle BWA (bei Selbstständigkeit)
- Letzter Einkommenssteuerbescheid
- Letzter Rentenbescheid
- Selbstauskunft
- Nachweis der Eigenmittel
- Personalausweis oder Reisepass
- Ggf. vorhandene Darlehensverträge
- Ggf. Mietaufstellung oder Mietverträge

Konkrete Immobilie:

- Exposé
- Flurkarte und aktueller Grundbuchauszug
- Baulastenauskunft
- Gültiger Energieausweis
- Berechnung der Wohn-/Nutzfläche
- Grundrisszeichnung
- Teilungserklärung und ggf. Änderung (bei ETW)
- Aufteilungsplan (bei ETW)
- Nebenkostenaufstellung (Grundsteuerbescheid, Heizung, Wasser, Strom)
- Kopie der Wohngebäudeversicherungspolice

Wie finde ich meine Traumimmobilie?



Was für eine Immobilie suche ich?

- Zur Kapitalanlage oder Selbstnutzung
- Haus oder Eigentumswohnung
- Neubau oder Gebrauchtimmobilie
- Wie hoch darf der Renovierungsbedarf sein?
- Wo suche ich? Gesamte Stadt oder nur bestimmte Stadtteile?
- Wie groß soll die Immobilie sein?
- Anzahl der Räume
- Besonderheiten (Baujahr, Stellplatz, Aufzug, etc.)

TIPP: Lassen Sie sich in einer Interessenkartei mit Ihren Wünschen vormerken (z.B. bei S Immobilien GmbH der Sparkasse Essen)

Ich habe eine interessante Immobilie gesehen. Was nun?

- Finanzierungsgespräch vorab führen
- Exposé mit Grundrissen anfordern
- Umgebung anschauen (vorbeifahren, von Außen schauen)
- Besichtigungstermin, „offene Tür“ nutzen
- Objektunterlagen beim Makler anfordern (wichtig für detailliertes Finanzierungsgespräch)
- Interesse schriftlich deutlich machen

Katharina Luhmer

Sparkassenbetriebswirtin
Immobilienberaterin

TEL.: 0201/103-5937

Email:

[katharina.luhmer@
sparkasse-essen.de](mailto:katharina.luhmer@sparkasse-essen.de)

S Immobilien GmbH der
Sparkasse Essen
Kibbelstr. 27

45127 Essen