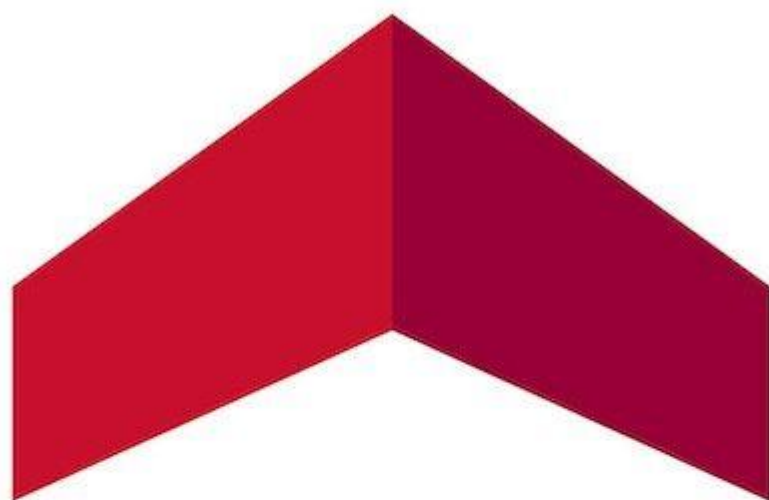




ERA[®]



IMMOBILIEN

Warum dieser Ratgeber ein wichtiger Begleiter ist

Der Kauf einer Immobilie ist nicht nur eine Transaktion – er ist in den allermeisten Fällen die **größte finanzielle Entscheidung Ihres Lebens**. Anders als der Kauf eines Autos oder die Wahl eines neuen Mobilfunkvertrags treffen Sie diese Entscheidung vielleicht nur ein- oder zweimal in Ihrem Leben. Diese Seltenheit ist der Grund, warum der Immobilienkauf mit einer einzigartigen Komplexität und oft mit großer Unsicherheit verbunden ist.

Der Wert von Wissen: Jeder Tipp ist bares Geld wert

Genau hier liegt der unschätzbare Wert eines umfassenden, praxisorientierten Leitfadens. Im Dickicht aus Bauvorschriften (GEG), Finanzierungsdetails, Grunderwerbsteuer-Tücken und komplexen Notarverträgen können **fehlerhafte Entscheidungen oder übersehene Details schnell Tausende von Euro kosten** – sei es durch unnötig hohe Nebenkosten, teure Sanierungen bei Bestandsimmobilien oder unerkannte Risiken im Grundbuch.

Dieser **Smarte Käufer-Ratgeber** wurde von den Experten von **ERA Immobilien** erstellt, um Sie mit dem notwendigen Expertenwissen auszustatten. Wir gehen über den reinen "Ablauf" hinaus:

- Wir zeigen Ihnen, welche **Kostenfallen** Sie durch eine smarte Kaufpreisaufteilung legal vermeiden können.
- Wir erklären Ihnen die **Risiken** von Altlasten oder nicht genehmigten Anbauten, die vor der Unterschrift geprüft werden müssen.
- Wir verschaffen Ihnen Klarheit über die **langfristigen Kosten** von Sanierungen und Heizung (GEG).

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

Als Teil eines starken internationalen Netzwerks mit tief verwurzelter lokaler Expertise **begleiten wir Sie durch den gesamten Prozess** – vom ersten Finanzierungsscheck bis zur Schlüsselübergabe.

Nutzen Sie diesen Ratgeber als Ihr Fundament, um gut informiert, finanziell abgesichert und mit einem Höchstmaß an Sicherheit den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Beginnen Sie jetzt, das Risiko zu minimieren und Ihren Erfolg zu maximieren.

Vom ersten Schritt bis zum eigenen Zuhause

Phase 1:

Finanzielle Vorbereitung – Der Grundstein für Ihren Immobilienkauf

Eigenkapital, Budget und Beleihungsgrenze

Bevor Sie mit der Suche beginnen, ist die präzise Analyse Ihrer finanziellen Situation unerlässlich. Die Eigenkapitalquote ist der Schlüssel zu günstigen Finanzierungsbedingungen. Als Faustregel gilt, dass Sie mindestens 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital einbringen sollten. Die Kaufnebenkosten (ca. 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises) müssen in der Regel zusätzlich vollständig aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Neben Ihrer eigenen Belastbarkeit – die Sie durch einen detaillierten Haushaltsplan ermitteln – spielt die Beleihungsgrenze der Bank eine Rolle. Banken finanzieren oft nur 80 bis 90 Prozent des von ihnen geschätzten Beleihungswertes, der unter Umständen unter dem tatsächlichen Kaufpreis liegt.

Erwerbsnebenkosten – optimieren ohne Risiko

Neben dem reinen Kaufpreis fallen erhebliche Nebenkosten an, deren Höhe je nach Bundesland stark variieren kann:

- **Grunderwerbsteuer (GrESt):** Eine Ländersteuer, deren Sätze zwischen 3,5 % (z. B. Bayern) und 6,5 % (z. B. NRW, Brandenburg) des Kaufpreises liegen.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

- **Notar- und Grundbuchkosten:** Etwa 1,5 bis 2,0 Prozent des Kaufpreises für die Beurkundung, die Eintragung der Auflassungsvormerkung und die Eigentumsumschreibung.

Bundesland	Beispiel GrEST (600.000 € Kaufpreis)	Beispiel NRW (6,5 % GrEST)	Beispiel Bayern (3,5 % GrEST)
GrEST	6,5 % / 3,5 %	39.000 €	21.000 €
Notar/Grundbuch	1,5–2,0 %	9.000–12.000 €	9.000–12.000 €
Makler-Anteil (50/50)	Typisch 3,57 %	21.420 €	21.420 €
Gesamtkosten (ca.)		≈ 69.420–72.420 € (11,6–12,0 %)	≈ 51.420–54.420 € (8,6–9,1 %)

Maklerkosten beim Kauf – richtig verstehen

Beim Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern gilt seit dem 23. Dezember 2020 das Gesetz zur Teilung der Maklerprovision:

1. Häufigte Kostenteilung: Bei einer Doppeltätigkeit des Maklers (wenn er für Käufer und Verkäufer tätig wird) erfolgt eine zwingende hälftige Kostenteilung (50:50).

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

2. Tipp: Für die Finanzierung kann es von Vorteil sein, wenn der Verkäufer den Anteil an der Maklerprovision des Käufers übernimmt!
3. Asymmetrie verboten: Es darf keine Vereinbarung getroffen werden, bei der eine Partei mehr zahlt als die andere.
4. Zahlungsreihenfolge: Als Käufer zahlen Sie Ihren Provisionsanteil erst, wenn der Verkäufer seine Zahlung nachweislich geleistet hat.

Worauf Sie zusätzlich achten sollten: Prüfen Sie die Provisionsvereinbarung auf Schriftform und Transparenz.

ERA-Tipp zur cleveren, aber sauberen Optimierung: Kaufpreisaufteilung

Inventar und bewegliche Güter (wie eine hochwertige Einbauküche, Markisen, Saunen oder eine Wallbox) sind nicht grunderwerbsteuerpflichtig. Wenn diese Güter im Kaufvertrag realistisch bepreist und separat ausgewiesen werden, kann die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer legal reduziert werden.

Achtung: Die angesetzten Preise müssen dem realistischen Zeitwert der Gegenstände entsprechen. Fantasiewerte können zu einer Nachbesteuerung führen.

ERA-Hilft-Box

Wir als ERA Immobilien Partner liefern Ihnen eine Inventar-Vorlage mit Zeitwert-Leitplanken und prüfen die Plausibilität der Aufteilung, damit diese prüffest bleibt und Sie die Grunderwerbsteuer optimieren können. Zudem formulieren wir eine wasserdichte Provisionsvereinbarung und setzen die Zahlungsnachweis-Kaskade so auf, dass Sie nicht unnötig in Vorleistung gehen.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

Phase 2:

Wunschvorstellungen und gründliche Prüfung

Nach der finanziellen Klärung beginnt die eigentliche Suche. Gehen Sie dabei bereits wie ein Profi vor und prüfen Sie kritische Dokumente.

Anforderungen und Kritische Unterlagen

Neben den Standarddokumenten (Exposé, Grundrisse, Grundbuchauszug) sollten Sie folgende Punkte spätestens nach der Besichtigung anfordern und prüfen:

- **Baulastenverzeichnis:** Enthält öffentlich-rechtliche Pflichten (z. B. eine Zufahrtsberechtigung für den Nachbarn).
- **Altlastenkataster:** Gibt Aufschluss über potenzielle Bodenrisiken oder frühere Nutzungen des Grundstücks.
- **Bebauungsplan:** Regelt, was Sie auf dem Grundstück bauen oder anbauen dürfen (Nutzungsart, Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ)).
- **Bestandsschutz vs. Schwarzbauten:** Prüfen Sie, ob vorhandene Anbauten oder Ausbauten (z. B. Wintergärten, Dachausbau) genehmigt wurden.

Ungenehmigte Bauten können die Beseitigung zur Folge haben.

- **ERA-TIPP:** Prüfen Sie im Vorfeld die Brandschutzbestimmungen Ihres Bundeslandes und informieren Sie sich über notwendige Notausstiege und entsprechende Fenstergrößen im Keller- und Dachgeschoss.

Das Grundbuch entschlüsseln

Das Grundbuch ist die wichtigste Informationsquelle. Es ist ein öffentliches Register, das vom Grundbuchamt (einer Abteilung des Amtsgerichts) geführt wird und die Eigentumsverhältnisse sowie alle Belastungen eines Grundstücks rechtssicher dokumentiert. Es dient der Klärung von Eigentumsverhältnissen und der Übersicht über Rechte und Lasten wie Hypotheken, Grundschulden oder Wegerechte. Achten Sie insbesondere auf kritische Einträge in Abteilung II:

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

- **Dienstbarkeiten:** Dies sind Nutzungsrechte Dritter (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte der Versorger oder lebenslange Wohnrechte Dritter). Diese Rechte bleiben auch nach dem Kauf bestehen (Nießbrauchrecht).
- **Erbbaurecht:** Prüfen Sie, ob das Grundstück nur gepachtet wurde (Erbbaurecht) und wie lange die Laufzeit ist und wie hoch der jährliche Erbbauzins ist.

Besichtigung: Systematisch und mit Sachverstand

Planen Sie genügend Zeit ein und vereinbaren Sie idealerweise einen Zweittermin bei ernstem Interesse.

ERA-TIPP: Ein Bausachverständiger, den Sie zum Zweittermin hinzuziehen, kann versteckte Mängel aufdecken, die das Budget belasten können.

ERA-Hilft-Box

Wir als ERA Immobilien Partner begleiten Sie bei den Besichtigungsterminen und können Ihnen mit unserer Expertise sowohl wertvollen Input und unsere Einschätzung geben, als auch mit Sachverständigen aus unserem Netzwerk Unterstützung anbieten.

Phase 3:

Energie, GEG & Förderkompass – was langfristig zählt

Die langfristigen Kosten eines Hauses werden heute maßgeblich durch seinen energetischen Zustand bestimmt.

Energieausweis lesen

Der Energieausweis ist Pflicht und muss Ihnen spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden. Unterscheiden Sie:

- **Bedarfsausweis:** Basierend auf der Bausubstanz und Haustechnik – aussagekräftiger und technischer.
- **Verbrauchsausweis:** Basierend auf den tatsächlichen Verbräuchen der Voreigentümer – stark abhängig vom Nutzerverhalten.

Die Effizienzklasse ist ein Anhaltspunkt. Wichtiger ist die Analyse des Baukörpers (Dach, Fassade, Fenster) und der Haustechnik, da diese über die notwendigen Sanierungskosten entscheiden.

GEG-Realität 2025: Kein Sanierungszwang durch Kauf

Kein Sanierungszwang: Es gibt keinen pauschalen Sanierungszwang, der unmittelbar durch den Eigentümerwechsel ausgelöst wird.

Heizung: Das Ziel von 65 % Erneuerbaren Energien (EE) für neue Heizungen greift kommunal gestuft. Alte Öl- und Gaskessel können von einer Austauschpflicht betroffen sein (prüfen Sie Ausnahmen).

Kosten-Fokus: Die größten Budgetposten bei einer Sanierung liegen oft nicht bei der Heizung selbst, sondern in der Sanierung der Gebäudehülle (Dämmung) und der Anpassung der Hydraulik und des Stromanschlusses.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

ERA-TIPP: Erstellen Sie einen "individuellen Sanierungsfahrplan" durch Ihren ERA Immobilien Partner oder einen Energieberater, so können Sie sich weitere Zuschüsse bei den Ämtern sichern.

Förderkompass (KfW/BAFA)

Nutzen Sie staatliche Fördermittel, um die Kosten zu senken:

- **KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau):** Bietet Zuschüsse und zinsgünstige Kredite für Einzelmaßnahmen (Dämmung, Fenster) oder für den "großen Wurf" zum Effizienzhaus.
- **BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle):** Fördert hauptsächlich die Anlagentechnik (z. B. Wärmepumpen) und bietet attraktive Boni.

Wichtigste Reihenfolge: Erst Variante planen (was ist technisch sinnvoll), dann Fördercheck (was ist förderfähig), dann Antrag stellen (Förderzusage muss vor Auftragsvergabe da sein), dann Beauftragung.

ERA-Hilft-Box

Wir erstellen einen individuellen Sanierungsleitfaden (iSFP) für Ihr Wunschobjekt und können damit eine Kostenübersicht erstellen. Sie dient als Orientierung für mögliche und notwendige Sanierungsarbeiten mit entsprechender monetärer Einschätzung.

Phase 4:

Finanzierung sichern und Risikoprüfung (WEG)

Die Finanzierung finalisieren

Sobald die Bonität durch Ihre persönlichen Unterlagen und der Beleihungswert durch die Objektunterlagen von der Bank geprüft wurden, erhalten Sie den Darlehensvertrag.

Die Grundschild: Die Bank verlangt die Eintragung einer Grundschild in Abteilung III des Grundbuchs. Sie sichert das Darlehen ab. Die notarielle Beurkundung der Grundschild erfolgt parallel zum Kaufvertrag.

Besondere Prüfung bei Eigentumswohnungen (WEG)

Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwerben Sie Anteile an einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Hier sind die Risiken oft komplexer:

- **Teilungserklärung (TE) und Gemeinschaftsordnung (GO):** Diese Dokumente sind die "Verfassung" der WEG. Sie regeln die Zweckbestimmungen (z. B. nur Wohnzwecke → relevant für Homeoffice oder AirBnB), die Sondernutzungsrechte (Ihr Stellplatz oder Gartenanteil) und Zustimmungsrechte (z. B. für den Einbau von Klimaanlage).
- **Protokolle und Rücklagen-Reality:** Fordern Sie die Protokolle der letzten drei Jahre an. Sie zeigen die Streitkultur der Gemeinschaft, anstehende Sanierungsmaßnahmen und wiederkehrende Schäden (Serienschäden).
- **Instandhaltungsrücklage:** Prüfen Sie den Stand in €/qm und setzen Sie ihn ins Verhältnis zum Baualter und den anstehenden Bauteilezyklen (Dach, Fassade, Heizung). Eine niedrige Rücklage bei fälligen Sanierungen bedeutet ein hohes Risiko für Sonderumlagen.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

ERA-Hilft-Box

Wir lesen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung "wie ein Anwalt",
heben Showstopper hervor und bewerten die Instandhaltungsrisiken
ohne Panik – mit Plausibilitäten und klaren Bewertungen.

Phase 5:

Der Kaufvertrag und der Notartermin

Der Kaufvertrag muss in Deutschland zwingend notariell beurkundet werden. Nutzen Sie die gesetzliche Prüfungsfrist von mindestens zwei Wochen für den Vertragsentwurf, um alle Details zu klären.

Auflassungsvormerkung: Der zentrale Eigentumsschutz

Innerhalb weniger Tage nach der Beurkundung beantragt der Notar die Eintragung der Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt. Dies ist Ihr zentraler Eigentumsschutz in der Zwischenphase, der zwei wichtige Dinge verhindert:

1. Der Verkäufer kann die Immobilie nicht an einen Dritten "doppelt" verkaufen.
2. Das Objekt kann nicht mehr mit neuen Grundschulden oder Hypotheken belastet werden.

Zahlungsfluss ohne Reibung – Direktzahlung als Standard

Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach der Beurkundung, aber nur, wenn alle vertraglich vereinbarten Fälligkeitsbedingungen erfüllt sind.

Direktzahlung vs. Notaranderkonto: Heute ist die Direktzahlung an den Verkäufer der Standard. Ein Notaranderkonto (teurer und zeitaufwendiger) wird nur in

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

begründeten Ausnahmefällen genutzt (z. B. komplexe Lastenfreistellung, Auslandsbezug oder besondere Insolvenzsicherung).

Checkliste „Bedingungen zur Fälligkeit“ (Wer prüft was):

- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (Nachweis, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt ist).
- Löschungsbewilligungen für alle Alt-Grundschulden des Verkäufers.
- WEG-Zustimmung (falls in der Teilungserklärung vorgesehen).
- Klärung von Vorkaufsrechten (kommunale oder vertragliche).
- Behördliche Genehmigungen (z. B. bei Erbbaurecht).

Erst wenn der Notar die Fälligkeitsmitteilung versendet, überweisen Sie den Kaufpreis.

ERA-Hilft-Box

Wir führen eine Fälligkeits-To-do-Liste im Projektstil (Ampellogik: rot/gelb/grün), damit Sie die Zahlungen erst freigeben, wenn alle Sicherheiten eingetragen und alle Bedingungen zweifelsfrei erfüllt sind.

Zeitachsen, die realistisch sind

Planen Sie realistisch:

- **Auflassungsvormerkung:** Einige Tage bis wenige Wochen.
- **Kaufpreiszahlung & Übergabe:** Nach Erhalt der Fälligkeitsmitteilung (typisch 4–12 Wochen nach Beurkundung).
- **Eigentumsumschreibung:** Die finale Eintragung im Grundbuch dauert oft 4 bis 8 Wochen nach vollständiger Zahlung und Eingang aller Urkunden beim Grundbuchamt. Bei hoher Amtslast kann es auch länger dauern.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

Die Kaufpreiszahlung bei einer Finanzierung erfolgt direkt von der Bank. Sie als Käufer erhalten die Summe nicht auf Ihr Konto.

Informieren Sie deshalb, je nach zeitlichem Ablauf, die finanzierende Bank über die schriftlichen Zugänge von Seiten des Notars. Ebenfalls muss der Zahlungseingang beim Verkäufer bestätigt und an den Notar gemeldet werden, um Verzögerungen bei der Eintragung zu vermeiden.

Praxis-Tipp: Planen Sie Ihren Einzug nach Vormerkung + Zahlung + Übergabe, nicht nach der Umschreibung, die später folgt.

Phase 6:

Die Schlüsselübergabe und die ersten 90 Tage

Die Schlüsselübergabe erfolgt, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde und alle Bedingungen des Kaufvertrags erfüllt sind.

Das Übergabeprotokoll (Mit Zählerfoto-Leitfaden)

Das Protokoll schützt Sie vor Streitigkeiten über den Zustand der Immobilie, Mängel und Verbräuche. Listen Sie präzise auf:

- **Zählerstände:** Notieren Sie alle Zählerstände (Strom, Gas, Wasser) und die Zählernummer. Fotografieren Sie die Zählerstände.
- **Schlüsselverzeichnis:** Genaue Anzahl und Art der übergebenen Schlüssel (Haustür, Keller, Garage, Fernbedienungen).
- **Mängel und Fristen:** Alle bei der Übergabe festgestellten Mängel müssen mit einer Frist zur Beseitigung und der verantwortlichen Partei festgehalten werden.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

Nach der Übergabe: Wichtige Formalitäten

Mit der Schlüsselübergabe beginnen für Sie die Pflichten und Fristen als neuer Eigentümer. Kümmern Sie sich zeitnah um folgende Punkte:

1. **Ummeldung beim Einwohnermeldeamt:** Sie sind verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlichen Frist (meist zwei Wochen nach Einzug) am neuen Wohnort anzumelden.
2. **Anmeldung bei Versorgern (Strom, Gas, Wasser):** Melden Sie die Zählerstände aus dem Übergabeprotokoll unverzüglich bei den lokalen Grundversorgern an. Vergleichen Sie im gleichen Zug alternative Anbieter, um von Anfang an günstige Tarife zu nutzen.
3. **Versicherung – Sonderkündigungsrecht nutzen:** Die **Wohngebäudeversicherung** des Verkäufers geht mit der Grundbucheintragung automatisch auf Sie über. Sie haben jedoch ein **Sonderkündigungsrecht** und sollten dieses innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Kaufs nutzen, um einen neuen, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Vertrag abzuschließen. Die **Elementarschadenversicherung** ist heute unverzichtbar und sollte stets eingeschlossen werden.
4. **Information an die Hausverwaltung (bei WEG):** Wenn Sie eine Eigentumswohnung erworben haben, informieren Sie die Hausverwaltung zeitnah über den Eigentümerwechsel und legen Sie den notariellen Kaufvertrag (in Kopie) vor. Nur so können Sie in die Eigentümerliste aufgenommen und künftig zu den Versammlungen eingeladen werden.
5. **Grundsteuer und Müllgebühren:** Sie sind ab dem 1. Januar des Jahres, das auf den Kauf folgt, zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet. Das Finanzamt informiert Sie und die Kommune (über den Grundsteuerwertbescheid). Die Kommune meldet sich bei Ihnen bezüglich der Müllabfuhr- und sonstigen Gebühren.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

6. **Schornsteinfeger informieren:** Sie sind verpflichtet, den Bezirksschornsteinfeger über den Eigentümerwechsel zu informieren. Dieser ist für die Kontrolle der Heizungs- und Abgasanlagen zuständig.
7. **Sicherheitskontrolle (nach Einzug):** Prüfen Sie, ob Sie die Schlösser austauschen möchten. Auch wenn Sie alle Schlüssel erhalten haben, gibt dies zusätzliche Sicherheit.

Ein kleiner, aber wichtiger praktischer Punkt, der oft vergessen wird:

Zusätzlicher Praktischer Tipp: Die Post-Anmeldung

Richten Sie frühzeitig einen **Nachsendeauftrag** bei der Deutschen Post ein. Dies ist wichtig, da die finale **Grundbucheintragungsbestätigung** und wichtige Unterlagen von Ämtern (Finanzamt, Kommune, Grundbuchamt) oft erst viele Monate nach Ihrem Einzug eintreffen und an die alte Adresse des Verkäufers gehen könnten, bevor alle Ämter umgestellt sind. Ein Nachsendeauftrag gewährleistet, dass Sie alle offiziellen Dokumente pünktlich erhalten.

Was von Anfang an zählt:

Mit System und Vorbereitung zum Traumhaus

Der Kauf einer Immobilie ist komplex, aber mit gründlicher Vorbereitung und professioneller Begleitung gut zu meistern.

Die wichtigsten Erfolgsfaktoren sind:

1. **Finanzielle Klarheit:** Ihre maximale Belastbarkeit kennen und eine Finanzierungsbestätigung vorlegen.
2. **Gründliche Objektprüfung:** Nutzen Sie Checklisten und ziehen Sie bei ernsthaftem Interesse einen Sachverständigen hinzu.

Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

3. **Sorgfalt bei Verträgen:** Nutzen Sie die Prüfungsfrist von zwei Wochen für den Kaufvertragsentwurf und klären Sie alle Unklarheiten mit dem Notar.
4. **Professionelle Partner:** Verlassen Sie sich auf die Expertise von Notar, Makler und Finanzierungsberater.
5. **Geduld:** Der gesamte Prozess vom Beginn der Suche bis zur finalen Grundbucheintragung dauert in der Regel mehrere Monate.

Wichtiger Hinweis und Disclaimer

Dieser Ratgeber wurde mit größter Sorgfalt erstellt und dient der **allgemeinen Information** über den Ablauf eines Immobilienkaufs in Deutschland. Obwohl wir uns bemüht haben, alle relevanten Aspekte und aktuelle gesetzliche Regelungen (Stand 2025) vollumfänglich darzustellen, dient dieser Text **ausdrücklich nicht** als Rechts- oder Steuerberatung.

Wir weisen darauf hin:

- **Keine Rechtsberatung:** Die Inhalte ersetzen keine juristische oder steuerliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater. Bitte ziehen Sie bei konkreten Fragen zu Verträgen, WEG-Bestimmungen, Steueroptimierung oder Förderprogrammen stets professionellen Rat hinzu.
- **Kein Anspruch auf Vollständigkeit:** Trotz des umfassenden Charakters kann dieser Ratgeber nicht jede individuelle Fallkonstellation abbilden. Gesetzliche Änderungen können jederzeit eintreten.

Wir sind für Sie da:

Für alle Fragen rund um Ihre individuelle Immobiliensuche, die Bewertung von Objekten, die Beschaffung kritischer Unterlagen und die Koordination des Kaufprozesses stehen Ihnen die Experten von **ERA Immobilien** jederzeit als Ihr kompetenter und erfahrener Ansprechpartner zur Verfügung. Wir begleiten Sie sicher und erfolgreich auf dem Weg in Ihr neues Zuhause.



Der Smarte Käufer-Ratgeber 2025

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung.

Wenden Sie sich für Fragen, Anregungen oder wünsche bitte an die Mailadresse:
info@eraimmobilien.de

Das gesamte ERA Immobilien Team wünscht Ihnen viel Erfolg beim Kauf Ihres Wunsch-Zuhauses und eine glückliche Zeit. Es ist schön zu wissen, dass wir mit diesem Ratgeber ein kleiner Teil davon sind und waren.

Ihr Team von ERA Immobilien

Thomas Brunner
Managing Director

ERA Deutschland GmbH
Rathausgasse 2
91126 Schwabach

www.eraimmobilien.de

1. Auflage

Stand dieses Ratgebers - Oktober 2025