



KOOP - PROCEDURE WOON- OF VAKANTIEHUIS IN THÜRINGERWALD

INLEIDING

Huizen en het leven zijn hier in Thuringer Wald goedkoop, soms zelfs spotgoedkoop. Dit heeft te maken met de val van de Muur in 1989. Toen de grenzen open gingen, stroomde het voormalige Oost-Duitsland leeg en wilde iedereen naar het westen. Alles werd goedkoop. Maar langzaam komen de mensen weer terug. Het is dan ook nu het moment om aan te kopen, voor nog steeds zeer voordelige prijzen. Het is niet te ver van Nederland. Iedereen spreekt minimaal SteenKolenDuits en de Duitsers hier zien de Nederlanders graag komen.

AFWISSELEND

Het is een prachtig en zeer gevarieerd gebied. Uitgestrekte landerijen worden afgewisseld met glooiende heuvels en prachtige panorama's. Bossen en bergen. Rivieren en meren. Je hebt dus werkelijk alles in dit gebied. Rust, ruimte en stilte.... Files zijn er niet, geen knetterende brommers en rondscheurende scooters... heel af en toe kom je een tractor tegen of een bus van het openbaar vervoer. En toch zijn overal wel weer stadjes met alle faciliteiten. En in zo'n stad lijkt de tijd soms wel stil gestaan te hebben. Schitterende gebouwen en stille straatjes, je moet er gewoon een keer geweest zijn. Je bent Herzlich willkommen!

HUIS KOPEN, BEZICHTIGING & ROL MAKELAR

Kopen in Duitsland is betrouwbaar, alles gaat keurig via een onafhankelijke notaris. Het kopen van onroerend goed gaat echter heel anders dan in Nederland. 'Te koop' borden in de tuin zie je nergens vanwege de privacy. Ook makelaars geven summiere informatie. Vrijwel geen interieur-foto's en geen adres. Hier betaalt normaal de koper de makelaar. Een verkoper schakelt verschillende makelaars in. Dat kost niets. Niet bij ons echter.

Een 'normale' makelaar in Duitsland vraagt een koper om een verklaring. Soms wil men voor een bezichtiging eerst uw gegevens hebben. Meestal voorzien van paspoort of identiteitsbewijs. Ook het adres wordt niet zomaar vrijgegeven. In de verklaring staat dat je zijn Käufercourtage aan hem betaalt, als er daadwerkelijk een aankoop tot stand komt. Dit is of een vast bedrag van rond de € 3.000,-. Of het is een percentage, wisselend van 2 tot 7 % van de uiteindelijke koopsom.

Alles gaat een beetje geheimzinnig. Adressen zijn geheim, want geld waard! De locatie van een woning in een advertentie klopt niet altijd. Een afspraak maken is ook niet makkelijk. E-mails worden vaak niet beantwoord, telefoons niet opgenomen, er wordt niet teruggebeld. Whatsapp en sms doen ze niet aan. En dat heeft ook z'n charme. Als je je eraan overgeeft, scheelt het een hoop stress en drukte...

What you see, is what you get. Staat het huis nog vol meubilair en alle schuren vol rommel en rotzooi, dan laat de verkoper dat waarschijnlijk gewoon zo staan. Houdt hier vooraf rekening mee!



KOOP - PROCEDURE WOON- OF VAKANTIEHUIS IN THÜRINGERWALD

AANBOD & WERKWIJZE SCHNETTERGEK

Het aanbod van huizen is divers. Schnettergek zoekt zelf daarom zijn huizen uit. Het liefst rechtstreeks van de eigenaren. Wij vragen de verkoper om een verklaring te tekenen dat wij de enige aanbieder zijn en vragen daarvoor een vast courtage. Los van de verkoopprijs.

Onze bemiddelingskosten naar de koper zijn altijd hetzelfde.

€ 250 euro sowieso, ook zonder geslaagde koop. € 1000 euro bij een geslaagde koop.

Wij zijn dus uw aankopend makelaar. Een duurder huis levert ons niet meer of minder op.

Wij doen dan ook ons uiterste best om voor u het beste huis te vinden tegen de meest gunstige prijs.

ONDERHANDELINGEN & (AAN)BETALING

Een prijs is doorgaans gewoon een koopprijs, geen vraagprijs. Een Duitser wil vaak echt de prijs die hij vermeldt. Soms kun je toch nog flink voordeel behalen. Wij kunnen daar bij helpen.

Het maken van een afspraak bij de notaris is niet flexibel. De datum is de datum.

Wij checken dat altijd nog na. De termijn voor een afspraak kan een paar dagen zijn maar is meestal een aantal weken.

In Duitsland kennen ze geen (voorlopig) koopcontract. Tijdens de afspraak bij de notaris wordt alles afgehandeld. Dat brengt een bepaald risico met zich mee. Je kan dus bij de notaris zitten terwijl de andere partij niet komt opdagen.

Daarom wordt er door ons een aanbetaling gevraagd.

Beide partijen betalen aan Schnettergek minimaal € 1000,- voor de notariële zitting.

Voor beide partijen geeft dit zekerheid.

De verkoper weet dat de koper serieus is en de koper weet zeker dat het huis voor hem is.

En de notaris zal van deze aanbetaling betaald worden.

De aanbetaling wordt niet geretourneerd aan de eventueel niet opdagende partij. Bij een geslaagde verkoop wordt de aanbetaling verrekend met de courtage naar zowel koper als verkoper.

CONTANTE BETALING OF PER BANK

De volledige koopprijs wordt doorgaans contant betaald op de dag van de notariële zitting.

Dus rechtstreeks aan elkaar betalen, op tafel bij de notaris. Dan weet iedereen waar hij aan toe is.

Dit alles wordt wel door de notaris in het koopcontract vermeld. Wij werken daarom alleen samen met notarissen waar wij goede ervaringen mee hebben.

Vooraf of achteraf via een bankoverschrijving betalen kan ook, alleen dan zit één partij toch altijd in het ongewisse. Allemaal gedoe.



KOOP - PROCEDURE WOON- OF VAKANTIEHUIS IN THÜRINGERWALD

Daartoe hebben wij een speciale bankrekening geopend. Daarop stort de koper het koopbedrag. Daartoe leggen wij een verklaring voor bij de notaris. Na ondertekening van het koopcontract wordt het koopbedrag binnen 1 werkdag dan doorgesluisd naar de verkoper. Indien er geen koop tot stand komt, wordt het bedrag in onderling overleg teruggestort naar de koper.

Voor oplichting hoef je niet zo heel snel bang te zijn in Duitsland, dat is daar een misdrijf en wordt door de politie streng en voortvarend afgehandeld.

KOSTEN & PROCEDURE NA AANKOOP

Nadat het Grundstückskaufvertrag mit Auflassung is opgesteld en getekend, de betaling is geregeld en de bijkomende kosten zijn voldaan, komt er een vooraanmerking in het Grundbuch te staan. Dit is vergelijkbaar met het Nederlandse kadaster. Hierin staat opgetekend:

- wie eigenaar is van een bepaald grondstuk / kavel.
- Eventuele schulden en hypotheken.

Als er schulden zijn, dan moet dat na tekenen bij de notaris, eerst afgelost worden.

Let op dat u niet de schulden en hypotheken overneemt!

Dat kan in het ergste geval meer dan een half jaar duren.

Verder mag een gemeente voorkeursrecht bij aankoop uitoefenen. Dat doen ze meestal niet.

Maar dat kost weer extra tijd.

Verder heeft u de volgende kosten:

- 6,5 % Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting),
- de kosten van de notaris (paar honderd euro),
- gemeentebelasting (enkele tientjes),
- makelaarskosten en/of Käufercourtage
- (Haftpflichtversicherung, dit kan al voor een paar euro per maand).
- onderzoek door gemeenten op voorkeursrecht op het pand.
- Soms betaalt u Zweitwohnungsteuer (ZWS). In Thüringen geldt dat in Bad Frankenhausen, Eisenach, Erfurt, Nordhausen, Schleusingen, Schmalkalden en Weimar.

Als dat allemaal geregeld is, wordt u als nieuwe eigenaar uiteindelijk officieel in het Grundbuch ingeschreven. Hiep Hiep hoera.



KOOP - PROCEDURE WOON- OF VAKANTIEHUIS IN THÜRINGERWALD

FERIERNHAUS & VOORZIENINGEN

Als u de woning enkel en alleen als vakantieverblijf gebruikt, is er niets aan de hand. U hoeft zich niet in te schrijven, u hoeft geen abonnement op de huisvuilinzameling te nemen.

Huisvuil kunt u het beste mee terug naar Nederland nemen en daar weggooien,

U betaalt enkel het vastrecht- en de verbruikskosten voor elektriciteit, water en afwatering.

Aardgas is meestal niet beschikbaar dus alles gebeurt elektrisch of via olie / hout / kolen stook.

Veel gebieden hebben nog geen openbare riolering en afwatering gebeurt dan via een Klärgrube (ouderwetse gesloten beerput) of Bio-kläranlage (moderne inzamel-unit).

Als gebieden worden aangesloten op de riolering bent u verplicht mee te delen in de kosten.

DDR

Thüringen en Thüringer Wald waren voor 1989 onderdeel van de Deutsche Demokratische Republik (DDR). Dat heeft zijn sporen nagelaten. In positieve en negatieve zin. Positief is de andere mentaliteit. Het tempo is rustiger, er is geen stress en morgen is er weer een dag. Deze Duitsers zijn ook veel minder materialistisch ingesteld. Ze hechten niet zoveel waarde aan bezit en een eigen woning is vaak eerder een last dan een lust, vinden ze. Ze zijn vriendelijk en open.

Wat voor ons negatief uitgelegd kan worden is de levensstandaard. Bij sommige woningen ga je gewoon 50 jaar terug in de tijd, daar is werkelijk niets veranderd en staan de formica meubeltjes nog in de keuken. Het comfort en de uitrusting van de huizen zijn soms 1956.

Nog steeds is het dus mogelijk om koopjes op de kop te tikken.

INVESTERINGEN

Op veel plekken in Thüringen zijn subsidies mogelijk voor kleine (nieuwe) ondernemingen.

Er wordt overal geïnvesteerd in het gebied. Met Duits en Europees geld. Miljoenen worden in dit specifieke deel van Duitsland gepompt. Nieuwe fietspaden, vernieuwing van wege. Er zijn ook subsidiemogelijkheden voor renovaties en verbouwingen, riolering wordt aangelegd of vernieuwd, aansluiting op het aardgasnet worden gerealiseerd.. Grote bedrijven worden verleid te investeren in de regio door lage grondprijzen en subsidies.

Supermarkten zetten nieuwe grootwinkelbedrijven. De huizenmarkt trekt aan en veel woningen worden verkocht aan jonge stellen, die komen dus allemaal terug naar het gebied.

Dus twijfel niet te lang. Een huis hier in Thüringen is een goede investering.