

Bauherren Fibel

Diese Bauherren Fibel gibt Ihnen wichtige Grundlagen in die Hand, bevor Sie in mit unserem Hausbau Berater von CMF Massivhaus Team ins Erstgespräch gehen.



CMF Massivhaus Team

Tel. 0157 / 850 71577

vertrieb@cmf-massivhaus-team.info

www.cmf-massivhaus-team.de

Bevor Sie mit dem Hausbau loslegen, müssen Sie sich über einiges klar werden. Die Finanzierung und die Zeit die der Hausbau in Anspruch nimmt. Viele Menschen träumen davon, sich ein Eigenheim zu schaffen. Ein Reich ganz für sich und die Familie, ungestört im Grünen, am Stadtrand oder weit außerhalb der Stadt.

Bis aus dem Traum die Realität wird, sind viele Schritte notwendig. Die Dauer des Hausbaus ist aber auch von der Vorarbeit abhängig, die Sie machen. Wünsche sollten klar definiert werden und verschiedene Voraussetzungen geschaffen werden. Der Schlüssel zu einem reibungslosen Ablauf ist Planung. Deshalb sind die Gespräche mit Ihrem CMF Berater sehr wichtig und Sie sollten sich im Vorfeld über einige Sachen die zu einem guten und reibungslosen Ablauf gehören auch einige Gedanken machen.

Damit Sie bestens vorbereitet für das Beratungsgespräch mit unserem CMF Berater sind und Sie sich beim Beratungsgespräch wohl fühlen, haben wir Ihnen in diesem Ratgeber eine Checkliste erstellt mit den ersten wichtigen Schritten, die Sie vor dem Gespräch klären müssen.

Wie können Sie den Hausbau finanzieren?

Bevor Sie zur Beratung bei einer Baufirma gehen und mit der Bauplanung Ihres individuellen Eigenheims beginnen, sollten Sie sich in einem ersten Schritt darüber im Klaren sein, dass ein Hausbau viele Kosten mit sich bringt.

Neben den Kosten für das Grundstück und das Material des Hauses fallen auch viele weitere Kosten an wie beispielsweise:

- Makler Gebühren (evl. Grundstückskauf)
- Notarkosten (Grundstückskauf)
- Kosten Grundbucheintrag (Grundstückskauf)
- Grunderwerbssteuer (Grundstückskauf)
- die Bezahlung einer Bauplanungsfirma und eines Architekten,
- der Abschluss von Versicherungen,
- das Einholen der Baugenehmigung,
- ein Bodengutachten
- Erstellung der Bodenplatte oder Keller
- Tiefbauarbeiten
- Erstellung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Telekom, etc.)
- Anschluss Bauwasser und Baustrom
- usw.

Überlegen Sie sich, wie viel Eigenkapital Sie aufwenden können und welche Finanzierungsmöglichkeiten Sie für den Rest der anfallenden Kosten haben. Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder unabhängige Finanzberater bieten diverse Finanzierungsmöglichkeiten an, um den Betrag zwischen Eigenkapital und den Gesamtbaukosten decken zu können.

Machen Sie sich bitte ganz zu Beginn darüber Gedanken, wie hoch Ihr Budget für Grundstück, Hausbau und den Bau.- Nebenkosten ist. Deshalb ist vor dem Erstgespräch ein Gespräch mit der Hausbank oder einem unabhängigen Finanzierer nötig. Dieser kann Ihnen genau anhand Ihres Einkommens und Ausgaben errechnen ob Sie sich den Hausbau Finanziell leisten können und wie hoch die monatliche Belastung für Sie ist.

Natürlich kann es auch passieren das der Finanzierer zu Ihnen sagt das es Finanziell nicht machbar ist.



Welcher Haustyp passt zu mir?

Einer der ersten Schritte sollte ebenfalls sein, die passende Bauform zu wählen. Um das richtige Grundstück, welches den Ansprüchen für Ihr Traumhaus entspricht, zu finden, ist es wichtig, zu wissen, welcher Typ Haus den eigenen Wünschen gerecht werden kann. Bei dieser Überlegung sollten Sie einige Merkmale der Häuser berücksichtigen.

Für welchen Haustyp (Bungalow, Stadtvilla, Klassische Einfamilienhaus, DHH, RHH, etc.) Sie sich entscheiden hängt von mehreren Faktoren ab und sollte im Vorfeld von Ihnen vor dem Gespräch mit unserem Hausbau Berater überlegt werden. Hierzu wäre es auch gut wenn schon ein Bebauungsplan von Bauamt vorliegen würde, so das unser Berater gleich schauen kann was überhaupt gebaut werden darf.

- Baustill vom Haus
- Anzahl der im Haus lebenden Personen
- Benötigte Wohnfläche
- Benötigte Anzahl der Räume
- Haus auf Bodenplatte oder Keller
- Wenn mit Keller welcher Keller – Nutzkeller oder Wohnkeller für Einliegerwohnung
- Dachform (Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach)
- Kniestockhöhe im Dachgeschoß
- Position des Hauseinganges oder der Terrasse
- Sonderausstattung (Schornstein, Bodenebene Dusche, etc.)
- Schlüsselfertig oder mit Eigenleistung
- Grad der Eigenleistung die Sie erbringen können

Der für Sie passende Haustyp und Ausstattung richtet sich vor allem in erster Linie nach Ihrem finanziellen Budget und dann nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen.



Das richtige Grundstück finden

Das Grundstück für Ihr Eigenheim sollten Sie möglichst finden, bevor es richtig mit der Planung losgeht, denn ohne Grundstück lassen sich keine konkreten Ideen entwerfen. Wenn Sie nach einem passenden Grundstück suchen, können Sie gerne mit unserem CMF Berater darüber sprechen. Dieser hilft Ihnen gerne soweit es möglich ist ein passendes Grundstück zu finden. Außerdem können Sie bei Ihrer Gemeinde nachfragen, wo demnächst Neubaugebiete entstehen sollen ob diese bereits freie Grundstücke zum Bebauen zur Verfügung hat.

Haben Sie ein freies Grundstück gefunden, sollten Sie vor dem endgültigen Kauf noch diese Checkliste beachten:

- Können Sie sich das Grundstück und die Hausnebenkosten in dieser Gegend leisten?
- Ist eine Bebauung überhaupt erlaubt und wenn ja, welche?
- Gibt es einen Bebauungsplan?
- Welche Beschaffenheit hat der Boden? Muss er kostspielig ausgetauscht werden?
- Welche Zufahrtsmöglichkeiten gibt es?
- Ist ein Keller, sofern gewünscht, umsetzbar?
- Ist das Grundstück nach Ihren Bedürfnissen günstig gelegen? (Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen, Schulen, Kitas etc.)
- Ist das Grundstück voll erschlossen oder teilerschlossen? Teilen Sie sich das Grundstück?

Behalten Sie unbedingt immer die kurzfristigen und langfristigen Kosten im Blick, die ein Grundstück sowie der Hausbau mit sich bringen, damit es keine unerwarteten Überraschungen gibt.



Wie groß soll das Haus werden und welche Besonderheiten soll es haben?

Möchten Sie Ihr Haus maßgeschneidert bauen lassen, sollten Sie sich vor dem Bauberatungsgespräch ebenfalls schon darüber Gedanken machen, wie viele Quadratmeter Ihre Wohnfläche ungefähr haben soll, ob Sie eine oder mehrere Etagen haben möchten und wie viele Räume Ihr Haus haben soll. Sollen es weniger als 5 Zimmer oder 6 Zimmer sein oder sogar mehr?

Welche Dachform möchten Sie und welche ist auf Ihrem Grundstück erlaubt? Soll Ihr Haus barrierefrei sein oder über eine Einliegerwohnung verfügen? Wie viele Bäder bevorzugen Sie und möchten Sie einen Keller haben? Wünschen Sie sich besondere Extras, wie eine Waschküche, einen Kamin oder einen Balkon? Sie können in Vorbereitung auch schon einen ersten groben Grundriss skizzieren.

Eine gute Vorbereitung auf den Hausbau ist das A und O für jeden Bauherren. Dementsprechend sollte man sich ausreichend damit beschäftigen, den Grundriss zu planen und dabei viele Aspekte beachten, die auch in Zukunft essenziell für das familiäre Zusammenleben sein werden.

Es gilt also, Entscheidungen darüber zu treffen, wie groß Ihr Haus werden soll, wie viele Zimmer benötigt werden und wie Sie die Räume anordnen möchten. Damit Ihr Traum vom Eigenheim in Erfüllung gehen kann, zeigen wir Ihnen in diesem Ratgeber, welche Informationen ein Grundriss enthalten muss, was vermieden werden sollte, aber auch was beachtet zu beachten ist, wenn Sie den Grundriss planen möchten.

Umso mehr Sie vorher schon konkrete Ideen entwickeln, desto leichter und schneller können wir von CMF Massivhaus Team ein Angebot und einen Bauplan aufstellen.



Wann soll Baubeginn sein?

Am besten haben Sie sich auch schon vor dem Beratungsgespräch mit unserem CMF Berater überlegt, wann Sie mit dem Hausbau beginnen können. Anhand des Baubeginns können wir dann mit Ihnen gemeinsam überlegen, ob dies realistisch umzusetzen ist und wie dies erreicht werden kann.

Bedenken Sie auch, dass nicht über das ganze Jahr hinweg die gleichen Baubedingungen herrschen. Meist ist der Frühling, wenn die kalten Temperaturen vorbei sind, ein guter Zeitpunkt mit dem Bau zu beginnen. In einigen Fällen ist jedoch auch der Herbst ein guter Startzeitpunkt. Wir von CMF Massivhaus Team helfen Ihnen gerne für Sie den besten Baubeginn zu finden.

Ein Bauablaufplan hilft Ihnen dabei, eine sinnvolle Zeiteinteilung im Blick zu behalten und nicht unnötig mehr Geld auszugeben, wenn der Ablauf des Baus sich zeitlich nach hinten verzögert. Diesen Bauablaufplan erstellen wir von CMF Massivhaus Team gemeinsam mit Ihnen.

Platz für Ihr Notizen zum Erstgespräch mit uns:

