

Mit nézek, ha házat veszek!

Tételezzük fel, hogy házat akarsz venni. Ez lehet régi, vagy új ház.

Amennyiben új házat hitelre veszel, van rá garancia, vagyis 3 év alatt minden hibának ki kell jönnie, elvileg meg tudod csináltatni. Az ingatlan átvételekor azért figyelj oda, sőt ajánlom a szakembert is, mert pénzt és ami a lényeg idegeskedést spórolsz meg.

Amennyiben használt házat veszel, fontos, hogy mi a cél.

Saját célból, bérbeadási célból vagy továbbértékesítési célból vásárolsz?

Ilyenkor persze mindenre figyelni kell, csak más a prioritás!

Mindig látnod kell mikor és hogyan fogsz kilépni az ingatlanból, magyarul egyszer el fogod adni.

A profit az vétel pillanatában keletkezik.

Az a stratégia, hogy ma megveszem és 20 év múlva drágábban adom el, az a hülye gyerek stratégia 😊

Azért olvasod ezt a hírlevelet, mert te ennél több vagy.

Saját célból vásárolsz:

Azt nézed, ami neked fontos. Környék milyen, ott fogsz lakni nagyon sokáig. Feltörekvő környéket látsz, ha a környéken építkezések és felújítások vannak. A külső tér ápolat, rendezett.

Lakosok összetétele, sok a fiatal, vagy az idősebb korosztály. Lakosság etnikai összetétele, figyelj rá, mert soha nem tudsz boldog lenni, ha ezt elnézed. Szomszédok, érdeklődj, mert mi magyarok állandóan feljelentgetjük egymást, ahelyett, hogy kommunikálnánk egymással.

A fontosabb felújításokat beköltözés előtt meg kell csináltatnod. Max a kertet akard építeni. A boldogságod az alaprajzban van, méghozzá a falak tologatása és kivétele nélkül.

Javaslom a boltívek alkalmazását, nagyobbak lesznek a terek. A régi házaknak nagyon rossz az alaprajza, szűk folyosók, egymásba nyíló szobák, stb. Kis kreativitással nagyon jó dolgokat lehet csinálni.

Használd a fejed, gondolkozz !!!!

Először nézd meg a tetőt. Hullámos, cserepek állapota, beázás nyomok. Gerendák? Belenyomod a kulcsod, látni fogod, kell-e cserélned. A felújítást mindig a tetővel kell kezdeni.

A falak repedtek? Merre megy a ház? A repedésekből látszik. Milyen mélyek a repedések? Ha befér a kezed – bontás !! Vannak technológiák, akár a fal varrás, de felejtse el.

Víz, villany, csatorna csere, a mérőtől kell kezdeni, a legtöbb jót ezzel teszed magadnak.

Majd hozzáépítek, rossz ötlet, mindig meg fog repedni a fal. Nézheted 20 éven keresztül 😊 . Fontos, hogy az első kapavágás előtt találd ki, mit akarsz pontosan, az utolsó szögig. Így is lesz nem várt kiadás, ezzel csökkentheted.

A szakembereket csak a munka végén fizesd ki, ha egy kis munkát hagy és te kifizetted, már nem jön vissza. Te mindenből kiválót érdemelsz, ha nem azt kapod, zavard el a „szakembereket” azonnal.

Nehéz előre tervezni, da ha nincs terved, az nagyon sokba kerül neked.

Szigetelés van-e? Az ingatlant alul és felül érdemes leszigetelni, a költséggel 70% itt tudod megfogni. A falak szigetelése a többi 30%. Természetesen ebben benne vannak az ajtók, ablakok.

Bérbeadás:

Először belül kell felújítanod és minél gyorsabban kiadnod az ingatlant. Amit lehet, már a bérlővel kell megfizettetned. Nyer-nyer helyzetet kell teremtened.

Neked nem kell saját pénzt beletenned, a bérlő ízlésének is teret engedsz, ő egy kicsit saját magának alakíthatja a házat, ezért hosszú távra találsz egy jól fizető bérlőt.

Mivel saját maga képeire formálhatja az ingatlant, így nem fog olyan könnyen elmenni tőled. Így minden évben tudsz emelni a bérleti díjon ☺ .

Egyre több lesz a passzív bevételed. A passzív bevétel sokkal többet ér mint amit kétkezi munkával keresel. Ha alszol, az akkor is jön. Elkezdesz végre igazi vagyont építeni.

Tovább értékesítés:

Először kívül kell felújítanod, mert aki arra sétál, vagy egyáltalán vásárolni akar, az kívül fogja megnézni a házat. Az első benyomás fontos, ezt a ház külsejével tudod elérni. Tudd meg a vásárlás okát, teremts igényt a házadra. A vevőnek azt kell éreznie, hogy az ár csak másodlagos, mert egy álmot adsz el neki ☺ .

A profit mindig az alaprajzban van, ezt mindenképpen korszerűsítened kell, így tudsz elérni 30-50 % megtérülést. Elsőre nem biztos, hogy sikerül, de az ével tapasztalatai meghozzák az eredményt.

Költségvetési tervet mindenképpen készítened kell, majd adj hozzá +30%-ot. Ez lesz a vége, ha jól csinálod. Dolgozz ki tervet, hogyan tudod Más Emberek Pénzét (MEP) használni. Magyarul oszd meg a felelősséget. Amennyiben a befektetés megtérülése rendben van, nem nehéz külső támogatókat találnod.

Ne felejtse el, MINDEN VÁSÁRLÁS 100%-BAN ÉRZELMI DÖNTÉS, majd azt logikai úton alátámasztod, vagyis meg fogod indokolni, miért jó és előnyös ez neked.

Folytatás köv. ☺