

## Alaprajz - mert abban van a pénz!

Ingtalant akarsz venni. Előre kell látnod, mit fogsz csinálni az ingatlannal. Értéket kell teremtened! A legnagyobb értéket az alaprajz módosításával tudod elérni.

Amikor ingatlant veszel, előre el kell döntened, mit akarsz vele, megtartod és beköltözöl, kiadod, vagy eladod.

Természetesen panel és/vagy téglalakásnál túl sok tennivalód nincs.

Miért?

Mert túl drága, hiába teszel bele több pénzt, az eladásnál nem tudod realizálni. Legjobb esetben kijössz nullára. Te befektető vagy ne akarj a nulláért küzdeni, vagy akár felkelni minden reggel. Kivétel, ha fél áron veszed az ingatlant.

Ne felejtse el, befektetőként a pénzed megtérülése és forgási sebessége a legfontosabb. Ilyen átalakítást csak akkor csinál valaki, ha magának csinálja. Ő ott akar lakni és élni, akár 20 évet.

Neked ebből nem valószínű, hogy a tőkéd gyarapodni fog.

Egyszerűbb a tanultak alapján megvenni, egy kis kozmetika, majd továbbadni.

Az alaprajzon a családi háznál tudsz a legkönnyebben változtatni. Itt megvan az az árrés, amibe bele tudod építeni. Nyilván régi építésű házra gondolok. Itt a belső elosztás finoman szólva sem korszerű. Egyik szobából kell átmenni a másikba. A 120 m<sup>2</sup> házat szűknek érzed, nem jó az elosztása, szűk folyosók, hogy a burkolatokról már ne is beszéljek.

Szóval van mit tenned. Neked azt kell látni a házban, ami lesz belőle. Ha csak azt látod, ahogy most néz ki a ház, akkor ez nem a te műfajod. Legalábbis sokat kell még tanulnod. El kell kezdened használni az agyad jobb, kreatívabb felét.

Ez is csak gyakorlás, edzés kérdése. Viszont el kell kezdened, azt nézni, hogy mi lesz belőle. Kicsit a jövőbe kell látnod. Ez hasznodra fog válni az életed más területén is.

A lényeg, hogy a lehető legegyszerűbben, és legkevesebb munkával kell ezt megcsinálnod. Ha a házat szűknek érzed, javaslom a boltívek alkalmazását, így ki tudod szélesíteni az ajtókat. Nyersz egy csomó teret.

Zajos az utcafront?

Oda kell tenni a konyhát, fürdőt, WC-t, a szobákat pedig hátra tervezed. Kapsz egy természetes zaj szigetelőt és nem kerül semmibe és nyugodtabban tudsz aludni, a csendes szobában.

Víz és a csatorna bevezetését, lehetőleg egy falon próbáld megoldani. A vizes helyiségeket közel kell tenni egymáshoz. sok anyagot és szerelési díjat megspórolsz.

Legyen egy közös tér, a nappali, ahonnan az összes helyiséget meg tudsz közelíteni. A szobáknak csak egy ajtaja legyen, ne nyíljanak egymásba.

Az ilyen házakban a fűtés sem túl korszerű. Valószínűleg cserélned kell. Amennyiben valamilyen gázkazánt alkalmazol, azt tedd a házban kívüli helyiségbe. ezzel kizárhatsz egy baleseti lehetőséget.

Mindezt úgy kell megcsinálnod, hogy minél több falat megtartsz az eredetiből. Inkább vegyél ki falat, ha kell, mint, hogy újabbakat tegyél be.

Az ingatlant belül a mai kornak megfelelően kell átalakítani. Szerintem tudod, miről beszélek.

Az ingatlant lehetőleg, alul és felül, szigeteld le, ezzel spórolod meg a fűtési díj nagy részét. A falak szigetelése is fontos, de ezzel már jóval kevesebbet spórolsz. Viszont a görbe falakon tudsz javítani.

Amennyiben teljes felújítást tervezel, mindig a tetővel kell kezdeni. Ügyelj rá, hogy csak a héjazatot cseréld és a tartó gerendákat inkább erősítsd meg. a cserép alá tegyél fóliát és készen is vagy.

Amennyiben az egész tetőt leveszed, vagy az bejárati ajtót máshová helyezed át, úgy építési engedély köteles az átalakítás. Tervezőt kell fogadnod és a tervet engedélyeztetned kell. E-naplót kell nyitnod.

Ne felejtse el, te csak felújítani akarsz. Amennyiben bérbeadás a célod, kezd a felújítást belül. Amikor belül végeztél bérbe tudod adni az ingatlant. Így fel tudod használni más emberek pénzét a külső felújítás során. Illetve a bérlők is hajlandóak áldozni a saját komfortérzetük növelése érdekében.

Amennyiben az ingatlanok kicsi az alapterülete, tervezz egy nagyobb teraszt. Ez egy látványos megoldás, megkönnyíti az eladást/bérbe adást.

A te célod, hogy minél előbb bevételed legyen, ami eladásból, vagy bérbeadásból származik.

Amennyiben el akarod adni, akkor a külső részt és a telket kell előbb megcsinálnod. Üres telek esetén nem árt látványtervet készítened. Úgymond már a tervező asztalról kell az eladást elkezdened.

A legtöbb pénz a régi és elavult alaprajzon tudod keresni. Mindig. Ha neked ez nehezen megy, akkor keress valakit, aki jó ebben.

Mindig van olyan ember, akinek van pénze, amit tudsz használni, vagy van rengeteg ötlete, amit szintén tudsz használni. Keresd meg ezeket az embereket és használd a tudásukat és a pénzüket.

Alakíts ki, nyer-nyer helyzetet, akkor szárnyalni fogsz.

Én személy szerint lehetőleg egy időben csak 1-2 ingatlant újítatok fel. Nekem nem kell a stressz, a pénzkereset, így örömet okoz, azt csinálom, amit szeretek és örömmel kelek fel minden nap. Nem jó mikor szétforgácsolod magad.

A felújítást úgy kell csináltatnod, mintha te magad akarnál odaköltözni. Felejtse el, hogy a bérlőnek az is jó lesz és beteszed a nagymama régi bútorait. A legjobbat kell nyújtani, itt nincsenek alternatívák.

Előfordult, hogy egy frissen felújított ingatlanomba be kellett költöznöm 2-3 hónapra. Megérte kiváló munkát végezni.

Azt, amit csinál, örömmel kell csinálnod, ha ez nincs meg, akkor csak egy „meló”. Könnyedén és örömmel kell pénzt keresned, és lehet könnyedén és örömmel pénzt keresni. Találd meg az utad!

A te célod, hogy BOLDOG és GAZDAG legyél, és amit teszel, azt örömmel tedd!

Folytatás köv. ☺