

## **Túl sok a rejtett hiba, amit nem vettem észre!**

Végre sikerült megvásárolnod a befektetési ingatlanod.

Alaposan megnézted az ingatlant és úgy gondoltad, hogy neked megfelel. A kicsinek tűnő hibákat pedig ki tudod javítani.

Legalább is ezt hitted.

Az első ingatlanomnál én is megfizettem a tanulópenzt. Az volt a szerencsém, hogy elég sokat sikerült alkudnom az árából, illetve még ki sem fizettem a teljes vételárat, viszont bérbe tudtam adni.

Vagyis szinte azonnal elkezdett pénzt termelni. A bérlők a hosszú távú szerződésért cserébe anyagilag is beszálltak a felújításba. Ez az összeg nem számított bele a bérleti díjba.

Azóta már teljesen sikerült felújítani kívül belül, méghozzá a havi bérleti díjából. Saját tőkét így nem kellett bevonnom. Az is igaz, hogy sokáig tartott.

Az a lényeg, hogy meg kell tanulnod a más emberek pénzét (MEP) használni. Vagyis ahhoz, hogy ingatlanaid legyenek nem biztos, hogy a pénz az első.

Amikor ingatlant akarsz vásárolni, az nagyon meg kell tervezned, mert a rejtett hibákat tényleg nem látod. Egy szakember láthatja, de te nem.

Ha van eszed megfizetsz egy tervezőt és magaddal viszed, hogy nézze meg a kiválasztott házat. Egy aktív tervező, aki házakat tervez, tudja, hogy mit kell nézni a házon.

Látja azokat a hibákat, amiket kis kozmetikai ráfordítással el lehet tüntetni. Látja a komolyabb szerkezeti hibákat, amit elfedtek, vagy megpróbáltak elfedni.

A szóbeli vélemény szerintem nem megfizethetetlen. Szerintem érjen annyit, mert ha mellé nyúlsz, akkor milliókat bukatsz.

Én elég sokat olvastam és tanultam az ingatlanokról, amikor az első befektetési ingatlanom megvettem. Úgy kell kalkulálni, hogy bizonyos százalékban tartalékot kell képezni, a váratlan meglepetések miatt.

Az adás-vételiszerződésbe, az eladó bele szokta írni, az ügyvéddel, hogy „MEGTEKINTETT ÁLLAPOTBAN”, ilyenkor a panaszaidat, ha van, megtarthatod magadnak.

Az ingatlant mindenképpen rendbe kell tenned, mert vagy kiadni, vagy eladni akarod. A vételárba ezt kalkuláld bele. Ha kell, oszd meg a felelősséget, akár egy befektetővel, akár a bérlővel.

A szerződésbe akár bele is tudod írni, hogy bizonyos javításokat az eladó elvégez. A komoly szerkezeti hibákkal nem szabad foglalkoznod, mert ilyen ingatlant TILOS megvenned.

Te befektető vagy, ezért a pénzed forgási sebessége, vagy a passzív bevételed fontos szempont. Nem fér bele egy véget nem érő felújítás.

Neked bevételt kell generálnod, minél előbb. Amikor olyan ingatlant veszel, ami azonnal költözhető és szép állapotban van, akkor nem tudsz alkudni. Az csak pénz elhelyezés és nem befektetés.

A Banki betétnél még így is sokkal jobb és biztonságosabb. A pénzed jóval később fog megtérülni, ezért kell olyan ingatlant keresned, ami felújítandó. A felújítandó ingatlannal tudod a legtöbb pénzt keresni.

A szerződésbe írd bele, hiszen az ügyvédet te fizeted, hogy az eladó mire vállal garanciát. A főbb szerkezeti hibákkal érdemes foglalkozni.

Kérdezd meg, ha az ingatlan új építésű, hogy mire van garancia. Tudom, hogy mindenre, meg azt is, hogy mennyi ideig, csak az a kérdés, hogy ki építette. Új cég, vagy csak egy Projekt cég, akik a vételár kifizetése után eltűnhetnek.

A használt ingatlanra is kérdezd meg és akár foglald bele a szerződésbe, hogy mikor milyen felújításokat végeztek és kivel végeztették. Őket akár később megtalálhatod, ha szükség van rájuk.

Sajnos a felújítás utáni hibák nálunk is csak később jöttek elő. Találkoztam olyan esettel, amikor a Padlopon szavatossági ideje lejárt, magyarul döglött volt. Szóval fel kellett szednem a konyha járólapját.

Bizony, én akkor nem tudtam, hogy van szavatossági ideje az építő anyagnak. Szerintem ez a CSALÁS kategória, de ez van, nem tudsz vele mit kezdeni. Bár a régi római épületek még ma is állnak. A mai világban ez is üzlet!

Most csak néhány dolgot szedtem össze, amiből láthatod, hogy mennyi mindenre kell figyelni. Ettől függetlenül vágj bele bátran. Kérj segítséget bátran másoktól. Az emberek jók és szívesen segítenek, neked is fognak, tényleg csak kérned kell.

Ne félj tanulni, hidd el, megéri.

Minél tapasztaltabb leszel, annál könnyebben fog jönni a pénz.

Regisztrálj! [http://www.ludmanhaz.hu/hu/hirlevel\\_video/](http://www.ludmanhaz.hu/hu/hirlevel_video/)