MUSTERBERICHT / SOFIA · LOZENETS

Prüfbericht kompakt

Käuferseitige Objektprüfung und Entscheidungsgrundlage

GELB · BEDINGT GEEIGNET

Fortsetzen, aber nur unter klaren Bedingungen.

ANGEBOTSPREIS

247.500 €

inklusive Stellplatz

KAUFPREISZIEL

232.000–236.000 €

empfohlener Zielkorridor

GESAMTBEDARF

277.300–293.800 €

einschließlich Setup und Reserve

GESAMTBUDGET

300.000 €

Obergrenze des Käuferprofils

Vier Punkte bleiben offen

01 **Eigentum & Lasten**
Aktueller Registerauszug und rechtssichere Lastenfreistellung.

02 **Objekt & Fläche**
Eindeutige amtliche Flächen- und Objektbeschreibung.

03 **Feuchte im Bad**
Ursache prüfen und Nachmessung dokumentieren.

04 **Hausverwaltung**
Rückstände, Rücklage und Sonderumlagen offenlegen.

VOR EINER BINDUNG

Keine Reservierung und keine nicht rückzahlbare Zahlung, bevor diese Punkte geklärt und dokumentiert sind.

02 / OBJEKT & KÄUFERPROFIL

Passt die Wohnung zum Vorhaben?

Käuferprofil

Nutzung	Langfristige oder mittelfristige Vermietung; bis zu vier Wochen Eigennutzung pro Jahr.
Haltedauer	Mindestens 8 Jahre.
Budget	Maximal 300.000 € einschließlich Prüfung, Kaufkoordination, Einrichtung und Anfangsreserve.
Risikoprofil	Lösbare Dokumenten- oder Technikpunkte sind akzeptabel; offene Eigentumsfragen nicht.

Objektsteckbrief

Objekt & Lage	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz in Lozenets, Sofia. Genaue Adresse im öffentlichen Muster anonymisiert.
Gebäude	Fertigstellung 2018; 3. Obergeschoss mit Aufzug; gemeinschaftlich verwaltet.
Fläche	88,6 m² beworben; 78,2 m² amtliche Wohnungsfläche plus Allgemeinanteile.
Zustand	Bezugsfähig, leerstehend, kurzfristig übergabefähig; kleinere Maßnahmen empfohlen.

GRUNDSÄTZLICH HOHE PASSUNG

Lageprofil, Grundriss und Nutzbarkeit passen zum Vorhaben. Der Wohnungstyp ist marktgängig und professionell verwaltbar. Voraussetzung bleiben eine geklärte Eigentums- und Lastenlage, eine behobene Feuchteursache und die Einhaltung des Gesamtbudgets.

03 / RECHT & UNTERLAGEN

Rechtliche Prüfung

Die Übersicht bündelt die Ergebnisse einer fiktiven anwaltlichen Käuferprüfung.

Verkäufereigentum

GRÜN

Unterlagen erscheinen vorläufig konsistent.

Maßnahme Originale, Identität und Vertretungsbefugnis prüfen.

Belastungen / Hypothek

GELB

Eine Verkäuferfinanzierung ist im Register vermerkt.

Maßnahme Aktuellen Registerauszug und Bankbestätigung einholen; Zahlungs- und Löschungsmechanismus anwaltlich sichern.

Objekt / Fläche

GELB

Exposé und amtliche Fläche weichen ab.

Maßnahme Preis und Vertrag nur auf die amtliche Beschreibung stützen; Wohnung, Allgemeinanteile, Stellplatz und Zubehör eindeutig bezeichnen.

Nutzungsfreigabe

GELB

Kopie liegt vor.

Maßnahme Echtheit und Zuordnung verifizieren.

Hausverwaltung

GELB

Bestätigungen zu Rückständen und Rücklage fehlen.

Maßnahme Nullbestätigung, Protokolle und Hausordnung anfordern; Sonderumlagen und Regeln schriftlich bestätigen.

STOP-LINIE

Keine Bindung, solange nicht feststeht, wie die bestehende Belastung gelöscht wird und wie Kaufpreis, Freigabe und Eigentumsumschreibung rechtssicher zusammenlaufen.

04 / TECHNIK & NUTZUNG

Zustand und praktische Eignung

Bad / Feuchte

GELB

Erhöhte Feuchte; Ursache nicht abschließend geklärt.

Maßnahme Leckageprüfung, Trocknung und Nachmessung; ca. 1.500–3.500 €. Alternativ: Preisabzug und dokumentierte Käuferübernahme.

Balkon

GELB

Ablauf verschmutzt, Anschlussfuge lokal gealtert.

Maßnahme Reinigung und Neuversiegelung; ca. 300–800 €.

Elektro / Klima

GELB

Kurztest ohne Auffälligkeit; Nachweise fehlen.

Maßnahme Sicherheitscheck und Service; ca. 400–900 €.

Oberflächen

GRÜN

Gebrauchsspuren, kein wesentlicher Sanierungsbedarf.

Maßnahme Malerarbeiten und Kleinteile; ca. 800–1.600 €.

Nutzungseignung

GRÜN **Langfristige Vermietung.** Geeignet.

GRÜN **Mittelfristige Vermietung.** Geeignet, sofern Möblierung und Betrieb professionell organisiert werden.

GRÜN **Gelegentliche Eigennutzung.** Möglich, reduziert jedoch den Ertrag.

GELB **Kurzzeitvermietung.** Nicht Grundlage der Kaufentscheidung; gesondert zu prüfen.

05 / KOSTEN & BETRIEB

Kosten und Betrieb

Kaufpreis, Fachkosten, Ausstattung und Reserve im Überblick.

Kaufpreis Verhandlungsziel, nicht Angebotspreis.	232.000–236.000 €
Erwerb, Abschluss und Fachpartner Erwerbskosten, Anwalt, Übersetzung und technische Fachkosten.	12.500–17.000 €
Sofia & Sea Vertiefte Käuferprüfung und optionale Koordination.	6.800 €
Technik, Möblierung und Setup Unmittelbare Maßnahmen plus solides Ausstattungsniveau.	18.000–26.000 €
Anfangsreserve Leerstand, Kleinreparaturen und Unvorhergesehenes.	8.000 €

GESAMTBEDARF

277.300–293.800 €

Vor Finanzierung und individueller Steuer.

Illustratives Vermietungsszenario

MIETE PRO MONAT	JAHRESMIETE BRUTTO	NETTO PRO JAHR[1]	NETTO-BETRIEBSQUOTE
1.325 €	14.970 €	ca. 10.370 €	rund 3,6 %

[1] Vor Finanzierung und Steuer. Die Betriebsquote bezieht sich auf den Gesamtbedarf. Alle Werte sind fiktive Musterannahmen.

06 / BEDINGUNGEN & NÄCHSTE SCHRITTE

Bedingungen & Umsetzung

FORTSETZEN NUR, WENN ...

Registerauszug, Lastenfreistellung und Zahlungsablauf rechtssicher dokumentiert sind.

Flächenbeschreibung eindeutig, Feuchtefrage beherrschbar und Hausverwaltungsunterlagen vollständig sind.

Der Kaufpreis höchstens 236.000 € beträgt und das Gesamtbudget eingehalten wird.

NO-GO-KRITERIEN

Eigentum oder Lastenfreistellung bleiben unklar; die Nutzungsfreigabe ist nicht bestätigt.

Nicht kalkulierbare Sanierung; Gesamtbedarf über 300.000 € oder unmittelbarer Mehrbedarf über 15.000 € ohne Preisabschlag.

Wesentliche Unterlagen oder unabhängige Prüfung werden verweigert.

Bei mehr als 10.000 € technischem Mehrbedarf sind Kosten, Kaufpreis und Fortsetzung neu zu entscheiden.

Nächste Schritte

01 **Unterlagen vervollständigen.** Register-, Bank-, Hausverwaltungs- und Gebäudeunterlagen anfordern.
Sofia & Sea / Verkäuferseite

02 **Recht und Technik abschließen.** Eigentum und Lasten prüfen; Feuchteursache, Maßnahmenangebot und Nachmessung klären.
Käuferanwalt / technischer Prüfer

03 **Kosten und Angebot aktualisieren.** Kosten- und Risikomatrix sowie Kaufpreisgrenze bestätigen; bedingtes Angebot verhandeln.
Sofia & Sea / Käuferseite / Käuferanwalt

04 **Entscheidung treffen.** Fortsetzen, nachverhandeln, pausieren oder ablehnen.
Käuferseite

EINORDNUNG DES MUSTERS

Dieser Bericht ist ein vollständig fiktives Anschauungsbeispiel. Sofia & Sea koordiniert und verdichtet die Käuferprüfung. Rechtsberatung, Vertragsgestaltung, technische Detailgutachten und steuerliche Beratung erfolgen ausschließlich durch entsprechend befugte unabhängige Fachpartner.