



## Nicht jede Immobilie sollte gekauft werden.

Ein Leitfaden für Menschen, die keine vorschnellen Fehler machen wollen und zuerst verstehen möchten, ob eine Immobilie wirklich zu ihrer Situation passt.

**Dieser Leitfaden ist für Sie gedacht, wenn ...  
Sie über den Kauf einer Immobilie nachdenken und:**

- Unsicher sind, ob es die richtige Entscheidung ist.
- Vermeiden möchten, zu teuer zu kaufen.
- Risiken besser einschätzen wollen.
- Eine fundierte Grundlage für Ihre Entscheidung suchen.

# **Vorwort**

---

Viele Käufer beschäftigen sich intensiv mit Immobilien – vergleichen Angebote, prüfen Lagen und analysieren Preise.

Und trotzdem entstehen die größten Fehler oft genau dort, wo sie nicht erwartet werden.

- Kauf unter Zeitdruck.
- Falsche Einschätzung des Preises.
- Unterschätzte Risiken.
- Unpassende Finanzierung.

Nicht, weil Menschen unvernünftig sind – sondern weil entscheidende Fragen vorher nicht gestellt werden.

Ein Immobilienkauf ist keine reine Investition.

## **Er hat Auswirkungen auf:**

- Ihre finanzielle Situation.
- Ihre Flexibilität.
- Ihre Planungssicherheit.
- Ihr Leben insgesamt.

Deshalb beginnt eine gute Entscheidung nicht beim Objekt – sondern bei Ihrer Situation.

Dieser Leitfaden zeigt Ihnen die wichtigsten Schritte, typische Fehler und meinen Ansatz.

Ziel ist nicht, Sie zum Kauf zu bringen.

# Über mich

---

Ich bin Bauunternehmer, Vermieter, Immobiliendarlehensvermittler und Immobilienberater aus Hofgeismar.

Seit vielen Jahren begleite ich Immobilienentscheidungen aus unterschiedlichen Perspektiven:

- Entwicklung.
- Vermietung.
- Finanzierung.
- Kauf.

**Immer wieder habe ich erlebt, dass Menschen vor einem Kauf stehen und:**

- Nicht wissen, ob es wirklich passt.
- Unsicher sind, ob der Preis gerechtfertigt ist.
- Risiken nicht richtig einschätzen können.

**Genau daraus ist mein Ansatz entstanden:**

Eine Anlaufstelle für Menschen, die nicht einfach kaufen wollen – sondern sicher sein wollen, richtig zu entscheiden.

**Was Sie davon haben**

**Sie bekommen keine klassische Kaufberatung, sondern:**

- Eine Einordnung Ihrer persönlichen Situation.
- Eine realistische Bewertung der Immobilie.
- Klarheit über Chancen und Risiken.
- Eine fundierte Entscheidungsgrundlage.

# Ein Gedanke vorab

---

*„Viele Fehler beim Kauf entstehen nicht aus falschen Entscheidungen – sondern weil wichtige Fragen vorher nicht gestellt wurden.“*

## Vier Fehler, die Käufer oft teuer bezahlen

- Zu schnell kaufen: Druck ersetzt keine gute Entscheidung.
- Angebotspreis glauben: Marktwert wird falsch eingeschätzt.
- Risiken unterschätzen: Kosten und Folgen werden zu spät erkannt.
- Finanzierung falsch einschätzen: Langfristige Belastung wird unterschätzt.

# So läuft eine sinnvolle Kaufentscheidung Schritt für Schritt ab

---

## Schritt 1 – Die eigene Situation verstehen

- Warum möchten Sie kaufen?
- Welche Ziele verfolgen Sie langfristig?
- Wie flexibel möchten Sie bleiben?
- Welche Rolle spielt die Immobilie in Ihrem Leben?

Ein Kauf muss zu Ihrem Leben passen – nicht nur zum Objekt.

---

## Schritt 2 – Marktwert und Preis realistisch einordnen

- Ist der Preis wirklich gerechtfertigt?
- Wie verhält sich die Immobilie im Vergleich?
- Welche Faktoren beeinflussen den Wert?

Nicht der Angebotspreis entscheidet – sondern der Markt.

---

### **Schritt 3 – Risiken erkennen und bewerten**

- Zustand der Immobilie.
- Lageentwicklung.
- Mögliche Folgekosten.
- Langfristige Verpflichtungen.

Was Sie heute übersehen, zahlen Sie morgen.

---

### **Schritt 4 – Finanzierung richtig einordnen**

- Welche Rate ist langfristig tragbar?
- Welche Zinsstruktur passt zu Ihnen?
- Welche Finanzierung ist sinnvoll aufgebaut?

Eine schlechte Finanzierung macht selbst einen guten Kauf problematisch.  
Eine gute Finanzierung macht ihn tragfähig.

---

### **Schritt 5 – Kauf mit gutem Gewissen**

- Sie verstehen den Preis.
- Sie kennen die Risiken.
- Sie haben die Finanzierung im Griff.
- Sie fühlen sich sicher.

Kein Druck.  
Keine Unsicherheit.  
Keine Zweifel.

**Ein guter Kauf fühlt sich nicht „aufregend“ an – sondern richtig.**

---

# So arbeite ich in solchen Situationen

## **Der entscheidende Unterschied:**

**Ich beginne nicht mit der Immobilie – sondern mit Ihrer Situation.**

- Ich ordne Ihre Ausgangssituation ein.
- Ich verbinde Kauf, Finanzierung und Praxis.
- Ich erkenne Risiken, die viele übersehen.
- Ich denke langfristig statt kurzfristig.
- Ich begleite Entscheidungen – nicht nur Prozesse.

## **Was Käufer davon konkret haben**

- Mehr Sicherheit bei der Entscheidung.
- Weniger Risiko für Fehlkäufe.
- Bessere Einschätzung von Preis und Markt.
- Klarheit bei der Finanzierung.
- Ein gutes Gefühl bei der Entscheidung.

# Wann ein Gespräch mit mir sinnvoll ist

Ein Gespräch ist besonders sinnvoll, wenn:

- Sie überlegen zu kaufen, aber unsicher sind.
- Sie eine konkrete Immobilie im Blick haben.
- Sie den Preis nicht einschätzen können.
- Sie Risiken vermeiden möchten.
- Sie sicher sein wollen, richtig zu entscheiden.

## **Dann lassen Sie uns sprechen.**

Ein erstes Gespräch hilft oft schon, die eigene Situation deutlich klarer zu sehen. Sie müssen noch keine Entscheidung getroffen haben. Genau dafür bin ich da.

---

Alexander Eist

Immobilienberatung in Hofgeismar

E-Mail: [info@eist-immobilienberatung.de](mailto:info@eist-immobilienberatung.de)

## **Rechtlicher Hinweis**

---

Die Inhalte dieses Leitfadens dienen ausschließlich der allgemeinen Information und Orientierung. Alle Einschätzungen zu Immobilienwerten, Marktpreisen oder Entwicklungen stellen unverbindliche Einschätzungen dar und ersetzen keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Entscheidungen im Zusammenhang mit Kauf, Verkauf oder Vermietung erfolgen eigenverantwortlich.