Besonders in Italien ist es ratsam bzw. notwendig beim Erwerb Ihrer Traumimmobilie die Fähigkeiten verschiedener Profis in Anspruch zu nehmen.

Die natürlich wichtigste Person hier ist der Notar. Dieser prüft grob ausgedrückt nach Aktenlage die Eigentumsverhältnisse im Katasteramt und Grundbuchamt und schließt den Kaufvertrag mit den beiden Parteien ab.

Neben dem Notar spielen der sog. „ Geometra“ (Vermessungstechniker/ Architekt) eine wichtige Rolle. Er überprüft ob das Objekt mit den im Katasteramt und der Gemeinde hinterlegten Dokumenten übereinstimmt. Er vermisst Land und Gebäude, um den tatsächlichen Zustand der Immobilie abzustimmen. Dies ist im Gegensatz zum Notar nicht zwingend vorgeschrieben, aber empfehlen wir dringend. Meist im Auftrag des Käufers.

Der Makler ist nicht nur ein wichtiges Bindeglied zwischen den verschiedenen Parteien und den oben genannten Personen sondern auch eine wichtige Kontrollinstanz. Auch ist er der Einzige, der eine Immobilie unparteiisch bewertet. Er kümmert sich um den stressfreien Ablauf von der Besichtigung bis zum Unterschreiben des Vertrages und auf Wunsch darüber hinaus. In Italien sind Immobilienmakler speziell darauf geschult und geprüft.

In den letzten Jahren gibt es noch eine neue Figur, den Property Manager (PM). Hier sollte man dringend unterscheiden zwischen PM mit Maklerlizenz und PM ohne diese Ausbildung/Zulassung. Beide können bei der Organisation, zum Beispiel Kauf einer Immobilie, unterstützen. Aber im Gegenteil zum reinen PM, hat der Makler wie erwähnt eine Ausbildung und Prüfung in der Handelskammer hinter sich, ist haftpflichtversichert und darf vom Gesetzgeber her, mehrere Aufgaben übernehmen, welche der PM ohne Maklerlizenz nicht übernehmen kann. So darf der reine PM nicht zwischen zwei Parteien vermitteln (z.B. bei Vermietung).

Warum sollten Sie sich in Italien beim Kauf einer Immobilie an einen anerkannten und eingetragenen Makler wenden?

(c) SeaSide Sardinia International www.ssi-realestate.eu

Es gibt immer mehr Menschen, die sich gerne den Traum von einer Immobilie auf Sardinien erfüllen möchten. Damit dies nicht zum Albtraum wird, erklären wir Ihnen hier einige Vorzüge des Kaufes über einen Makler.

Zuerst möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die nun folgenden Informationen zu den Vorteilen nur gelten, wenn Sie sich für einen Immobilienmakler mit italienischer Ausbildung und Niederlassung entscheiden. Warum ist dies so? Im Gegensatz zu den meisten anderen europäischen Ländern, müssen Immobilienmakler in Italien eine Ausbildung durchlaufen und anschließend mehrere Prüfungen vor der Handelskammer absolvieren. Die Ausbildung umfasst u. a. Immobilienbewertung, Vertragsrecht und Baurecht. Dies ist zum Beispiel in Deutschland nicht zwingend der Fall. Hier reicht eine einfache Anmeldung ohne jegliche Ausbildung und Prüfung. Das italienische Immobilienrecht mit all seinen Aspekten (Grundbuchamt, Katasteramt, Vertragsrecht usw.) unterscheidet sich zu denen anderer Länder. Hier ist es absolut unabdingbar genaue Sachkenntnis zu haben. Es ist anzumerken, dass in Italien zugelassenen Immobilienmakler bei einer Transaktion zahlreiche Pflichten auferlegt werden, die der Sicherheit von Verkäufer und Käufer zugute kommt. Außerdem sind alle zugelassenen Makler in Italien verpflichtet eine Berufshaftpflichtversicherung zu haben. Lassen Sie sich immer die Zulassung des Immobilienmaklers zeigen. Haben sie Ihre Immobilie bereits über einen nicht zugelassenen Makler erworben sind Sie zwar von der Zahlung der Provision befreit, haben aber auch keinerlei Schutz im Falle von Fehlern oder Missbrauch. Leider gibt es in diesem Bereich auch viele nicht registrierte Makler. Lassen Sie sich die Lizenz zeigen und bestehen sie auf den vorgeschriebenen Eintrag im Kaufvertrag, dass der Kauf über den entsprechenden Makler der sie betreut hat, abgelaufen ist!

Gerne wollen wir auch den Aspekt der Kosten ansprechen. Viele noch unentschlossene Kunden von uns stellen sich die Frage, ob die anfallende Provision verzichtbare Zusatzkosten sind. Dies können wir eindeutig verneinen. Im Gegenteil, meist sind die Kosten, ohne einen seriösen Makler, höher.

Hier nun die Vorzüge des Kaufes mit Hilfe unserer Immobilienagentur:

(c) SeaSide Sardinia International www.ssi-realestate.eu

- Als international aufgestellte Agentur sprechen wir Ihre Sprache. Sie umgehen damit den Weg des Dolmetschers und sparen die Kosten hierfür. Es ist offensichtlich, dass es gerade beim Kauf einer Immobilie in einem fremden Land wichtig ist sämtliche Missverständnisse auszuräumen.
- Unkomplizierter Kauf: Wir sind bereits vor dem Kauf für Sie da und kümmern uns um alle notwendigen administrativen Abläufe, die für einen Kauf notwendig sind: z.B. Ausstellung der italienischen Steuernummer, evtl. Eröffnen eines italienischen Kontos, Bindeglied zwischen Käufer/ Verkäufer und Notar. Sie vermeiden ständiges Hin- und Herreisen. Sie sparen viel Zeit und Geld.
- Sie kaufen ihre Traumimmobilie zum fairen Preis. Durch unsere Erfahrung und Ausbildung sind wir in der Lage den tatsächlichen Marktwert einer Immobilie festzulegen. Nicht nur weil wir zur Unparteilichkeit verpflichtet sind, werden wir Ihnen diesen Preis nicht vorenthalten, sondern weil Sie es verdient haben fair behandelt zu werden. Es gibt Verkäufer, die nicht mit Maklern arbeiten möchten, um über dem Marktwert liegende Preise zu erzielen. Ihr vertrauen in uns, erspart Ihnen Geld.
- Das Baurecht auf Sardinien ist komplex. Wir informieren sie im Vorfeld ob sie eventuelle Umbaumaßnahmen vornehmen können. Wir erleben immer wieder Fälle, dass Käufer nach dem Erwerb feststellen müssen, dass Sie ihr Ziel nicht erreichen können da die gewünschten Änderungen nicht zulässig sind
- Auf Wunsch stehen wir gerne auch nach Abschluss des Kaufes für Sie zur Verfügung. Ein Netz von vertrauenswürdigen, professionellen Firmen steht uns zur Verfügung; ob es um die Gestaltung Ihres Gartens oder Innen- oder Außenausbau geht. Gerne nehmen wir Ihr Haus auch in unsere Vermittlung von Ferienwohnungen auf. Siehe Property Manager

(c) SeaSide Sardinia International www.ssi-realestate.eu