

LEITFADEN

Die 10 Schritte zur eigenen Immobilie in Italien



ITALVIVA

DEIN TRAUMLEBEN IN ITALIEN

Du hast Dein Traumhaus gefunden?



Oder träumst Du noch?

Ich helfe Dir dabei Deinen Traum zu verwirklichen. Denn ich weiß, dass es ziemlich herausfordernd sein kann..

- .. sich in der italienischen Bürokratie zurecht zu finden
- .. die Unterschiede zwischen dem dt. und ital. Grundstücksrecht zu kennen
- .. die juristischen Feinheiten beim Immobilienkauf zu verstehen
- .. aus dem Wust an Informationen die nächsten Schritte zu planen

Zum Glück hast Du nun diesen Leitfaden zur Hand, der Dich auf Deinem Weg nach Italien unterstützen wird!

Alle Schritte auf einen Blick



- 01 - Welche Region?**
- 02 - Welche Art von Immobilie?**
- 03 - Welche Nutzung?**
- 04 - Kontaktieren von Maklern**
- 05 - Vertragsabschluss mit Makler**
- 06 - Kaufangebot**
- 07 - Vorvertrag**
- 08 - Kaufvertrag**
- 09 - Eintragung in Register**
- 10 - Realisieren!**



ITALVIVA
DEIN TRAUMLEBEN IN ITALIEN

Schritt für Schritt zur eigenen Immobilie in Italien

Welche Region?

- Norden: Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Trentino-Alto Adige, Lombardia, Valle d'Aosta, Piemonte
- Mitte: Liguria, Emilia-Romagna, Marche, Umbria, Toscana, Lazio
- Süden: Campania, Basilicata, Abruzzo, Molise, Puglia, Calabria
- Inseln: Sicilia, Sardegna

01

Welche Art von Immobilie?

- Haus
- Wohnung
- Grundstück

02

Welche Nutzung?

- Erstwohnsitz
- Zweitwohnsitz (Ferien)
- Vermietung während Abwesenheit

03

04

Vertrag mit Makler (contratto con l'agente immobiliare)

- Alleinauftrag
- mündlich (durch schlüssiges Verhalten) oder schriftlich
- bei schriftlichem Vertrag: Formulierung "guter Abschluss"

Kontaktieren von Maklern (agenti immobiliari)

- zugelassen von italienischer Handelskammer
- Registrierungsnummer (z.B. auf Internetseite angegeben)
- Mitgliedschaft in relevanter Vereinigung

05

Kaufangebot (offerta oder proposta d'acquisto)

- mündliche Abmachung!
- es fließt noch kein Geld!
- Termin für Vorvertrag festlegen

06



ITALVIVA
DEIN TRÄUMLEBEN IN ITALIEN

Vorvertrag (compromesso oder contratto preliminare di compravendita)

- Schriftform (i.d.R. vom Makler vorbereitetes Formular)
- Anzahlung
- ital. Steuernummer muss beantragt werden

07

Kaufvertrag (rogito oder atto di compravendita)

- offizieller Notarvertrag
- Nachweis über Zahlung der Restkaufpreissumme (Scheck)

08

Eintragung in verschiedene Register (trascrizione)

- wird vom Notar vorgenommen
- Schadensersatz pflichtig, wenn säumig

09

Realisieren!

- Familie & Freunde einladen und anstoßen!
- Pläne für Renovierung/ Restaurierung schmieden

10

So weit, so gut - und jetzt?

Du hast Dich alleine durchgekämpft und gekauft, doch nun stehst Du vor weiteren scheinbar niemals endenden Herausforderungen?

- Der Notar will Dir den original unterschriebenen Kaufvertrag nicht geben. "Das gibt es doch gar nicht, muss er doch!" - Nein, das muss er tatsächlich nicht!
- Die Rechnungen können doch einfach nach Deutschland geschickt werden, oder nicht? Theoretisch schon, aber ...
- "Wer bitte ist dieser Geometer"? Er spielt sich total auf. Zu Recht: Er ist DIE wichtigste Person!

Und dann ist da noch das sogenannte interkulturelle Verständnis...

- Die neuen Nachbarn schau'n so komisch, wenn Du sie um 16.30 Uhr zu einem Cappuccino auf die Terrasse einlädst. Dabei hast Du es doch nur nett gemeint!
- Der Handwerker spricht nur mit Deinem Mann. Dabei bist doch Du es, die wenigstens ein bisschen Italienisch versteht.
- Und wieso hat sich eigentlich der nette Installateur nicht über die Chrysanthemen gefreut, die Du ihm als Dankeschön gebracht hast?

Du möchtest weitere Unterstützung?

Dir wird langsam bewusst, dass Du gerne jemanden mit Insider-Wissen an Deiner Seite haben möchtest?

- Du hast das Gefühl, dass der Leitfaden zwar ziemlich hilfreich ist, aber dass Dich der Gedanke, dieses Vorhaben alleine zu stemmen, fast lähmt?
- Es wäre Dir viel lieber, wenn Du Dein Abenteuer mit einem Sicherheitsnetz angehen könntest?
- Dann lass uns gerne telefonieren. 30 Minuten lang stehe ich Dir zur Verfügung! Für: Deine Fragen, Deine Gedanken, Deine Unsicherheiten.
- Und wenn Du bei diesem Gespräch feststellst: "Oh ja, die Frau hat wirklich was drauf. Ihr kann ich vertrauen", dann werde ich all mein Wissen, meine Expertise und meine Empathie einsetzen, damit Du Deinen Traum von einer Immobilie in Italien verwirklichen kannst!

Wer ich bin, dass ich Dir so ein Versprechen geben kann?

Mein Name ist Gitta, und ich bin..

Dies

öffentlich bestellte und beeidigte
Übersetzerin (LG München I)

und das

Verhandlungsdolmetscherin
(SDI München)

und jenes

Master in Fachübersetzungen Recht /
Tourismus (Università Pescara)

das auch

Trainer interkulturelle Kompetenz
(bvv-LMU)

und nicht zu vergessen

Immobilienmaklerin.



ÜBER MICH



Gitta Eckl Reinisch

Expertin für Immobilien, Sprache und Kultur

Ich unterstütze Italien-Liebhaber, die ihren Traum von einer Immobilie in Italien realisieren wollen.

Ich helfe ihnen, ganz entspannt den Kaufprozess zu durchlaufen: von der Suche bis zur Schlüsselübergabe.

KUNDENSTIMMEN



*Silvia, die sich ein Haus in
Ligurien kaufte*

Was meine Kunden sagen:

*"Liebe Gitta, wenn ich nur schon vor unserem Kauf
Deine Hilfe gehabt hätte!*

*So war die erste Zeit echt hart. Ich habe nicht
gedacht, wie wichtig es ist, zumindest
Alltagsitalienisch zu können. Es erleichtert alles.
Und hätte uns so manche Zusatzkosten erspart.*

*Denn die Kommunikation mit den Handwerkern
war zwar immer nett und lebhaft, aber zweimal
wurde eine falsche Wand eingezogen und ein
Nachbesserungstermin immer wieder verschoben.*

*Erst als Du Dich eingeschaltet hast, ging auf
einmal alles wie geschmiert. Grazie mille! "*

(Silvia K., Freising)

KUNDENSTIMMEN



Gerhard, der gemeinsam mit seiner Frau ein Haus im Veneto kaufte

Was meine Kunden sagen:

"Gitta hat die für unseren Hauskauf benötigten Übersetzungen schnell und absolut kompetent durchgeführt.

Im Katasteramt waren wir total froh, sie dabei gehabt zu haben. Zwar kann ich schon ganz gut Italienisch, aber das ist schon eine ganz andere Herausforderung.

Es war eine total aufregende Zeit, aber mit Dir, liebe Gitta, an der Seite, eigentlich dann doch - retrospektiv - recht entspannt. Und jetzt freuen wir uns auf alles, was kommen wird! "

(Gerhard R., Aachen)

KUNDENSTIMMEN



*Iris, die sich mit ihrem Mann
ein Haus in der Toskana kaufte*

Was meine Kunden sagen:

*"Cara Gitta,
dank Deines Sprachkurses war ich schon super
vorbereitet auf unsere neue zweite Heimat!"*

*Es hat alles wunderbar geklappt.
Und Deine Unterstützung jetzt beim
Schriftverkehr mit dem Stromanbieter, der Bank
oder wann immer wir Fragen haben, ist eigentlich
unbezahlbar.*

*Uns geht es so richtig gut.
Auch dank Dir! "*

(Iris S., München)

KONTAKT



immobilien@italviva.de



08102/748639



www.italviva-immobilien.de

**Ich freue mich Dich bei der
Erfüllung Deines Traums zu
begleiten.**



ITALVIVA

DEIN TRAUMLEBEN IN ITALIEN