

# Finanzierungsvorschlag für Maxime Musterfrau3



Finanzierungsanfrage:  
101531084  
Datum: 12.03.2024

Bitte beachten Sie, dass dieser Finanzierungsvorschlag kein verbindliches Angebot darstellt. Wir würden uns freuen, Ihnen Ihr individuelles Konditionsangebot zu berechnen. Rufen Sie einfach an und vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch.

## Ihr Ansprechpartner

4Tree Capital Invest GmbH  
Herr Patrick Sundmacher  
Neuer Wall 35  
20354 Hamburg

Telefon: 040 5379968485  
E-Mail: patrick.sundmacher@4treecapital.com

## Übersicht

### 1. Ihr Finanzierungsbedarf

Grundstückspreis und Baukosten	375.398,12 EUR
Baunebenkosten	+ 60.000,00 EUR
Maklerprovision	+ 9.653,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbucheintrag	+ 3.089,00 EUR
Grunderwerbsteuer	+ 10.039,13 EUR
<b>Gesamtkosten</b>	<b>458.179,25 EUR</b>
Abzüglich Eigenkapital	- 110.179,25 EUR
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>348.000,00 EUR</b>

### 2. Ihre Finanzierungsbausteine (Details: siehe Folgeseiten)

Teildarlehen	Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Sollzinssatz	Effektiver Jahreszins (PAngV)
Sparda Hamburg	248.000,00 EUR	10 Jahre	3,24 %	3,31 %
KfW KFN Selbstnutzung: 297	100.000,00 EUR	10 Jahre	2,68 %	2,74 %
<b>Summe</b>	<b>348.000,00 EUR</b>			

**Finanzierungsanfrage:**

**101531084**

**Datum: 12.03.2024**

### **3. Ihre Gesamtfinanzierung**

Vergleichszins <sup>1)</sup>	3,15 %
Monatliche Gesamtrate aller Finanzierungsbausteine nach Vollauszahlung im 1. Jahr	1.202,93 EUR
Monatliche Gesamtrate aller Finanzierungsbausteine nach Vollauszahlung und Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre	1.353,35 EUR

1) Bitte beachten Sie die „Erläuterung zum Vergleichszins“ auf den folgenden Seiten.

**Finanzierungsanfrage:**
**101531084**
**Datum: 12.03.2024**
**Ihre Finanzierungsbausteine: Details**

<b>Teildarlehen</b>	<b>Sparda Hamburg</b>	<b>KfW KFN Selbstnutzung: 297</b>
<b>Darlehensbetrag</b>	<b>248.000,00 EUR</b>	<b>100.000,00 EUR</b>
<b>Sollzinsbindung</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>
<b>Sollzinssatz</b>	<b>3,24 %</b>	<b>2,68 %</b>
<b>Effektiver Jahreszins (PAngV)</b>	<b>3,31 %</b>	<b>2,74 %</b>
Vergleichszins <sup>1)</sup>	3,31 %	--
<b>Rate</b>	<b>979,60 EUR</b>	<b>1. Jahr: 223,33 EUR/ab dem 2. Jahr: 373,75 EUR</b>
Zahlweise	monatlich nachschüssig	monatlich nachschüssig
Art der Tilgung	annuitätisch	annuitätisch
Tilgungssatz bzw. Sparrate	1,50 %	1,80 %
Tilgungsfreie Anlaufjahre	keine	1 Jahr
Sondertilgungsmöglichkeit	bis zu 12.400,00 EUR (5 %) in max. 2 Teilbeträgen jährlich möglich	keine
Restschuld am Ende der Sollzinsbindung	207.940,03 EUR (Tilgungsbeginn Januar 2025 unterstellt)	81.651,39 EUR
Darlehenslaufzeit (kalkulatorisch)	36 Jahre 4 Monate	35 Jahre
Auszahlungskurs	100 %	100 %
Bereitstellungszinsfreie Zeit	12 Monate	12 Monate
Bereitstellungszins danach	0,200 % pro Monat	0,15 % pro Monat
Bearbeitungskosten	keine	keine
Kontoführungsgebühren	keine	keine
Schätzkosten	keine	keine
Teilauszahlungszuschläge	keine	keine

1) Bitte beachten Sie die „Erläuterung zum Vergleichszins“ auf den folgenden Seiten.

**Zusatzvereinbarung für Darlehen der Sparda Hamburg**

Der Tilgungssatz kann während der Sollzinsbindung zweimal kostenlos gewechselt werden (gilt für: Teildarlehen 1: 1 % - 5 %). Jeder weitere Tilgungssatzwechsel ist gegen eine Gebühr gem. dem gültigen Preis- Leistungsverzeichnis möglich. Es ist eine kostenfreie Objektbesichtigung vor Kreditentscheidung erforderlich.

**Finanzierungsanfrage:**

**101531084**

**Datum: 12.03.2024**

### **Zusatzvereinbarung für KfW-Darlehen**

Die oben genannten Zinssätze für KfW-Darlehen sind freibleibend. Die Konditionen für KfW-Darlehen werden erst festgeschrieben, wenn der Finanzierungsantrag vom durchleitenden Institut weitergeleitet wird und bei der KfW eingegangen ist. Für die fristgemäße Weiterleitung kann keine Gewähr übernommen werden. Es gelten die aktuellen Förderbedingungen der KfW. Bitte beachten Sie dazu das Beiblatt BEG Klimafreundlicher Neubau (297/298). Beim Programm 297/298 beachten Sie bitte zusätzlich das KfW-Infoblatt zur Antragsstellung, welches unter [www.kfw.de/297](http://www.kfw.de/297) oder [www.kfw.de/298](http://www.kfw.de/298) abrufbar ist. Des weiteren beachten Sie bitte die Anlage zu den KfW-Datenschutzbestimmungen.

# Unterlagenliste für Maxime Musterfrau3



Angebot: 34884888  
Finanzierungsanfrage:  
101531084  
Datum: 12.03.2024

## Ihr Ansprechpartner

4Tree Capital Invest GmbH  
Herr Patrick Sundmacher  
Neuer Wall 35  
20354 Hamburg

Telefon: 040 5379968485  
E-Mail: patrick.sundmacher@4treecapital.com

## Unterlagen

Allgemein	erhältlich bei	Zeitraum	erledigt?
Finanzierungsanfrage von allen Darlehensnehmern unterschrieben	Ansprechpartner		
Darlehensvermittlungsvertrag von allen Darlehensnehmern unterschrieben	Ansprechpartner		
Persönliches Angebot	Ansprechpartner		
Konto-/Depotauszug Eigenkapital		Februar 2024	
Kaufvertrag Grundstück			
Förderantrag KfW von allen Darlehensnehmern unterschrieben			
Bestätigung KfW-Programm Effizienzhaus			
KfW Beratungsprotokoll Nachweis eines Beratungsgesprächs			
SCHUFA-Einwilligung von allen Darlehensnehmern unterschrieben	Ansprechpartner		
Vermögensaufstellung	Ansprechpartner		
Person Musterfrau3, Maxime	erhältlich bei	Zeitraum	erledigt?
Lohn-/Gehaltsabrechnung	Arbeitgeber	Dezember 2023	
Lohn-/Gehaltsabrechnung	Arbeitgeber	Januar 2024	
Lohn-/Gehaltsabrechnung	Arbeitgeber	Februar 2024	
Kontoauszug Mietkosten		Februar 2024	
Personalausweis Vorder- und Rückseite	Eigene Unterlagen		
Renteninformation	Rentenversicherungsträger		
Einkommensteuerbescheid alle Seiten inkl. Erläuterung	Finanzamt, Steuerberater	2022	
Objekt Honbrook 10-12, 23863 Nienwohld	erhältlich bei	Zeitraum	erledigt?
Baubeschreibung	Bauträger, Architekt, Makler, Verkäufer, Bauamt		

**Angebot: 34884888**  
**Finanzierungsanfrage:**  
**101531084**  
**Datum: 12.03.2024**

<b>Objekt</b> <b>Honbrook 10-12, 23863 Nienwohld</b>	<b>erhältlich bei</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>erledigt?</b>
Baukostenaufstellung <small>vom Bauingenieur/Architekten unterschrieben</small>	selbst erstellt auf Formular "Aufstellung Ihrer Baukosten", Bauträger, Architekt		
Einwilligung zur Besichtigung	Ansprechpartner, Darlehensgeber		
Energieausweis	Bauträger, Makler		
Amtlicher Lageplan			
Grundriss <small>bemaßt (Länge und Breite der Räume)</small>	Bauträger, Architekt, Makler, Bauakte, Verkäufer, Bauamt		
Kaufvertragsentwurf Grundstück			
Schnitt	Bauträger, Architekt, Verkäufer, Bauamt		
Wohnflächenberechnung <small>vom Architekten oder Bauträger erstellt und unterschrieben</small>	Bauträger, Architekt, Makler, Verkäufer		

## Was ist der Hintergrund des Vergleichszins?

Am 21.03.2016 ist das deutsche Gesetz zur EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Umsetzung gelten auch neue Regelungen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses:

Für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge müssen in Zukunft zusätzliche Kosten in den effektiven Jahreszins eingerechnet werden. Dies können unter anderem Kosten für die Wertermittlung der Immobilie oder Besicherungskosten (z. B. Kosten zur Eintragung von Hypothek und Grundschuld) sein. Eine eindeutige gesetzliche Regelung gibt es hinsichtlich der einzurechnenden Kosten nicht.

## Wie betrifft diese Änderung das vorliegende Angebot?

Aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Auslegungen treffen die Kreditgeber aktuell verschiedene Annahmen, welche Kosten sie in den effektiven Jahreszins einrechnen. Einige Kreditinstitute rechnen zum Beispiel zusätzlich zu den aktuell bereits im Effektivzins enthaltenen Kosten, wie Kontoführungsgebühren oder Bearbeitungskosten, noch die Besicherungskosten ein, andere wiederum berücksichtigen keinerlei weitere Kosten. Aus diesem Grund kann bei Angeboten mit nahezu identischen Konditionen ein unterschiedlicher effektiver Jahreszins ausgewiesen werden.

## Was heißt das für Sie als Baufinanzierungsinteressent?

Um einen aussagekräftigen Angebotsvergleich unterschiedlicher Kreditgeber zu ermöglichen, weisen wir Ihnen im Angebot neben dem effektiven Jahreszins zusätzlich den **Vergleichszins** aus. Der Vergleichszins berechnet sich auf Basis einheitlicher Kosten. Das bedeutet, dass unabhängig vom Kreditgeber immer die gleichen Kosten eingerechnet werden.

## Hierfür eine beispielhafte Darstellung:

	Angebot 1	Angebot 2
<b>Sollzinssatz</b>	1,50 %	1,50 %
<b>Einmalige Kosten*</b>	5.000,00 EUR	5.000,00 EUR
<b>Effektivzins</b>	1,60 %	1,90 %
<b>Vergleichszinssatz</b>	1,80 %	1,80 %

\* zum Beispiel Kosten zur Eintragung von Hypothek und Grundschuld

Bei Fragen wenden Sie sich einfach direkt an Ihren Ansprechpartner.