

# Finanzierungsvorschlag für Maxime Musterfrau1



Finanzierungsanfrage:  
101510880  
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	405.468,52 EUR
Baunebenkosten	+ 60.000,00 EUR
Maklerprovision	+ 9.608,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbucheintrag	+ 3.074,00 EUR
Grunderwerbsteuer	+ 9.992,03 EUR
<b>Gesamtkosten</b>	<b>488.142,55 EUR</b>
Abzüglich Eigenkapital	- 117.142,55 EUR
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>371.000,00 EUR</b>

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

Teildarlehen	Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Sollzinssatz	Effektiver Jahreszins (PAngV)
1822 direkt	271.000,00 EUR	10 Jahre	3,30 %	3,38 %
KfW KFN Selbstnutzung: 297	100.000,00 EUR	10 Jahre	2,68 %	2,74 %
<b>Summe</b>	<b>371.000,00 EUR</b>			

**Finanzierungsanfrage:**

**101510880**

**Datum: 12.03.2024**

### **3. Ihre Gesamtfinanzierung**

Vergleichszins <sup>1)</sup>	3,21 %
Monatliche Gesamtrate aller Finanzierungsbausteine nach Vollauszahlung im 1. Jahr	1.307,33 EUR
Monatliche Gesamtrate aller Finanzierungsbausteine nach Vollauszahlung und Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre	1.457,75 EUR

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

**Ihre Finanzierungsbausteine: Details**

<b>Teildarlehen</b>	<b>1822 direkt</b>	<b>KfW KFN Selbstnutzung: 297</b>
<b>Darlehensbetrag</b>	<b>271.000,00 EUR</b>	<b>100.000,00 EUR</b>
<b>Sollzinsbindung</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>
<b>Sollzinssatz</b>	<b>3,30 %</b>	<b>2,68 %</b>
<b>Effektiver Jahreszins (PAngV)</b>	<b>3,38 %</b>	<b>2,74 %</b>
Vergleichszins <sup>1)</sup>	3,38 %	--
<b>Rate</b>	<b>1.084,00 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 13.550,00 EUR (5 %) jährlich möglich	keine
Restschuld am Ende der Sollzinsbindung	227.098,56 EUR (Tilgungsbeginn Januar 2025 unterstellt)	81.651,39 EUR
Darlehenslaufzeit (kalkulatorisch)	36 Jahre 1 Monat	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 1822 direkt**

Der Tilgungssatz kann während der Sollzinsbindung mehrmals kostenlos gewechselt werden (gilt für: Teildarlehen 1: 2 % - 5 %).

**Finanzierungsanfrage:**

**101510880**

**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 Musterfrau1



Angebot: 34884775  
Finanzierungsanfrage:  
101510880  
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 <small>von allen Darlehensnehmern unterschrieben</small>	Ansprechpartner		
Darlehensvermittlungsvertrag <small>von allen Darlehensnehmern unterschrieben</small>	Ansprechpartner		
Persönliches Angebot	Ansprechpartner		
Konto-/Depotauszug Eigenkapital		Februar 2024	
Förderantrag KfW <small>von allen Darlehensnehmern unterschrieben</small>			
Bestätigung KfW-Programm <small>Effizienzhaus</small>			
KfW Beratungsprotokoll <small>Nachweis eines Beratungsgesprächs</small>			
SCHUFA-Einwilligung <small>von allen Darlehensnehmern unterschrieben</small>	Ansprechpartner		
Vermögensaufstellung	Ansprechpartner		
Person Musterfrau1, Maxime	erhältlich bei	Zeitraum	erledigt?
Lohn-/Gehaltsabrechnung	Arbeitgeber	Dezember 2023	
Lohn-/Gehaltsabrechnung	Arbeitgeber	Januar 2024	
Lohn-/Gehaltsabrechnung	Arbeitgeber	Februar 2024	
Kontoauszug Mietkosten		Februar 2024	
Kontoauszug Gehaltskonto der letzten 3 Monate <small>der letzten 3 Monate</small>		Februar 2024	
Lohnsteuerbescheinigung <small>wenn der Einkommensteuerbescheid des letzten Jahres nicht vorliegt</small>	Arbeitgeber	2023	
Personalausweis <small>Vorder- und Rückseite</small>	Eigene Unterlagen		
Nachweis privater Rentenanspruch	Versicherung		
Renteninformation	Rentenversicherungsträger		
Einkommensteuerbescheid <small>alle Seiten inkl. Erläuterung</small>	Finanzamt, Steuerberater	2021	

**Angebot: 34884775**  
**Finanzierungsanfrage:**  
**101510880**  
**Datum: 12.03.2024**

<b>Person</b> <b>Musterfrau1, Maxime</b>	<b>erhältlich bei</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>erledigt?</b>
Einkommensteuerbescheid alle Seiten inkl. Erläuterung	Finanzamt, Steuerberater	2022	
Einkommensteuererklärung inkl. Anlagen	Steuerberater	2022	
<b>Objekt</b> <b>Honbrook 10-12, 23863 Nienwohld</b>	<b>erhältlich bei</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>erledigt?</b>
Ansicht	Makler, Verkäufer, Bauamt		
Baubeschreibung	Bauträger, Architekt, Makler, Verkäufer, Bauamt		
Baukostenaufstellung vom Bauingenieur/Architekten unterschrieben	selbst erstellt auf Formular "Aufstellung Ihrer Baukosten", Bauträger, Architekt		
Bautenstandsbericht	Baubetreuer, Bauträger, Architekt		
Energieausweis	Bauträger, Makler		
Flurkarte	Bauträger, Architekt, Katasteramt, Verkäufer		
Grundbuchauszug	Ansprechpartner, Grundbuchamt, Makler, Verkäufer		
Grundriss bemaßt (Länge und Breite der Räume)	Bauträger, Architekt, Makler, Bauakte, Verkäufer, Bauamt		
Kaufvertragsentwurf Grundstück			
Berechnung des umbauten Raums	selbst erstellt mit Formular "Berechnung des umbauten Raums", Makler, Verkäufer		
Wohnflächenberechnung vom Architekten oder Bauträger erstellt und unterschrieben	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 Immobilier-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.