

Przeprowadzka czy rosyjska ruletka? Bez różnicy.



Decyzja o kupnie nowego mieszkania lub domu, zwłaszcza mając już jeden kredyt i planując kolejny, jest w Polsce trochę jak hazard. Ryzyko jest duże, stracić można wiele lub wszystko, a po drodze czyha milion zasadzek.

Dlaczego płakałam, kiedy ktoś zwinął nam sprzed nosa pierwszą nieruchomość, ale nie żałuję tego? Dlaczego w dniu sprzedaży mieszkania stałam pod bramą notariusza szukając nowych kupujących? Czy można sprzedać mieszkanie w tydzień, a nawet w dwa dni? Dziś opowiem wam o tym, ile kosztowała mnie zmiana mieszkania na dom połączona z olbrzymim remontem.

Historia zaczyna się w styczniu

2017 roku.

To właśnie wtedy, mieszkając jeszcze w bloku, upatrzyliśmy sobie na pobliskim osiedlu domów jednorodzinnych segment. I gdybym łatwo się zrażała, to już wtedy miałabym do tego pełne prawo. Segment był kanadyjczykiem – z elektrycznym ogrzewaniem, ale i z bardzo zagmatwanymi księgami wieczystymi. Sprzedawcami byli niestety starsi państwo, bardzo przerażeni jakimikolwiek formalnościami. I kiedy zaczęliśmy dokładniej analizować księgi i inne papiery związane z nieruchomością, jak również samą konstrukcję budynku, mając jeszcze dodatkowo przed sobą procedurę sprzedania mieszkania, spłaty kredytu i wzięcia kolejnego – państwo się wycofali. Przyszedł inny kupujący, z gotówką i nie wnikający w formalności, i na ostatniej prostej dom nam przepadł.

Ale żeby było jasne: nie żałuję tak skrupulatnego podejścia do sprawdzenia inwestycji. Kupno nieruchomości to nie zakup sukienki czy szminki. Zweryfikować trzeba wszystko – stan budynku (najlepiej z budowląncem), kwestie prawne i wszystko, co związane jest z księgami wieczystymi. O takie rzeczy śmiało możemy prosić pośrednika nieruchomości zajmującego się sprzedażą domu.

Bardzo wtedy płakałam i bardzo to przeżyłam.

Dziś zastanawiam się dlaczego, ale wiem, że tak musiało być. Niestety okolica, w której wymarzył nam się dom była i jest bardzo niewielka i bardzo specyficzna. Domów na sprzedaż jest tu mało i zwykle rodzina dziedzicząca takie domy po prostu w nich zamieszkuje, a nie sprzedaje. Na domiar złego w tamtym czasie łada dzień miała być wbita łopata pod budowę metra. Dla nierozumiejących dramatyzmu sytuacji powiem tak: ceny z automatu skaczą o jakieś 50%. I to całkowicie zerowałoby nasze szanse.

Jednak zarówno nasze działania, jak i opatrność najwyraźniej nad nami czuwały. W momencie kiedy ja opłakiwałam poprzednią nieruchomość, na tamten świat zawijała się właśnie poprzednia właścicielka domu, w którym obecnie mieszkamy... ale nie uprzedzajmy faktów.

Jak znaleźć nieruchomość w bardzo specyficznej okolicy?

Przede wszystkim zaczęliśmy od **sprawdzenia naszej zdolności kredytowej**. Znaliśmy ją już w styczniu, kiedy w ogóle zaczynaliśmy myśleć o kupnie domu. Jak można poznać swoją zdolność kredytową? Jest to bardzo łatwe. Wystarczy pójść do doradcy kredytowego, najlepiej takiego, który zajmuje się tylko kredytami hipotecznymi (potem nam się to przyda!). Taki doradca, po wypełnieniu przez nas dokumentów dotyczących naszego zatrudnienia i zarobków wylicza nam jak duży kredyt możemy wziąć i pokazuje najlepsze na dany moment oferty banków. Robi to bezpłatnie, ponieważ jeśli dojdzie do transakcji, otrzymuje prowizję od konkretnego banku. Czyli nas ta usługa nie kosztuje nic, a przynajmniej nie odczuwalnie.

Kolejny krok to znalezienie pośrednika nieruchomości.

W naszym przypadku obszar, na którym szukaliśmy domu był tak mały, że najlepszym rozwiązaniem okazało się znalezienie pośrednika wyspecjalizowanego w tej konkretnej okolicy. Miało to ten walor, że pośrednik poza znajomością konkretnych nieruchomości miał też bardzo dużą wiedzę na temat kolorytu lokalnego, ludzi i ich zwyczajów. Wiedział, które nieruchomości w ofercie w ogóle mają sens, żeby się nimi interesować i wprost informował nas, kiedy po prostu nie było szans, bo na przykład dom sprzedawały synowa z teściową non stop drące koty albo nieskłonny do negocjacji zatwardziały

dziadziuś.

Po obejrzeniu kilku nie mających dla nas za bardzo sensu domów (bo albo była to kamienica pod inwestycję, albo nieuregulowana prawnie działka), nastął przestój. I kiedy w zasadzie straciliśmy już nadzieję, a nawet zaczęliśmy szukać w dalszej okolicy, nasz pośrednik zadzwonił do nas z informacją, że jest dom. Matka zmarła, syn sprzedaje, mamy pierwszeństwo obejrzenia i decyzji. Wymarzona sytuacja, która miała miejsce tylko dzięki naszej determinacji.

Jak sprzedać mieszkanie?

Szybka i łatwa sprzedaż mieszkania jest stosunkowo nieskomplikowana. Można na przykład zdecydować się na usługę home stagingu, jednak my po prostu bardzo dokładnie wysprzątailiśmy mieszkanie i zamówiliśmy usługę wirtualnego spaceru. Koszt takiego spaceru to ok 300-400 zł i jest absolutnie opłacalny. Mieszkanie wystawiłam na sprzedaż na próbę tuż przed wyjazdem na wakacje, a kiedy wróciliśmy, już było w zasadzie sprzedane. I „w zasadzie” jest tu słowem klucz.

Trafiła się kupująca idealna – bo z gotówką.

Stwierdziliśmy, że w takiej sytuacji nie ma sensu pobieranie zaliczki i podpisywanie umowy przedwstępnej, i od razu umówiliśmy się do notariusza. Śmierdzi wam to z daleka? Mi już teraz też.

W dniu wizyty u notariusza pani kupująca zaczęła kręcić nosem, pisać do mnie smsy czy jednak byśmy nie zeszli z umówionej ceny, bo zaczęły ją przerażać opłaty notarialne i podatek od nieruchomości (2% wartości mieszkania – podatek PCC). Kiedy próbowałam się do niej dodzwonić, przestała odbierać, a następnie wyłączyła telefon. Na szczęście miałam również numer

do jej ojca, od którego koniec końców, stojąc pod bramą notariusza wyciągnęłam informację, że córeczka zrezygnowała, jak i do wszystkich poprzednich zainteresowanych kupnem mieszkania.

W ogromnym stresie i przerażeniu, że nieruchomości mi przypadnie, jeszcze spod bramy zaczęłam wykonywać telefony. Nie będę was dłużej trzymać w niepewności: mieszkanie sprzedałam w dwa dni. Do dziś nie wiem jak to się stało, ale dziękuję własnej przezorności, że zachowałam w telefonie wszystkie te kontakty.

Spłata kredytu.

To był już ostatni element tej układanki. Żeby spłacić poprzedni kredyt, musieliśmy otrzymać z banku zaświadczenie o wysokości zadłużenia, a nad całością transakcji czuwał notariusz. Kupujący część kwoty przelał do banku tak, aby spłacić nasz kredyt, a pozostałą kwotę przelał na nasze konto.

Nowy kredyt tym razem wzięliśmy bez pośrednika. Okazało się, że jeden z banków dysponował doskonałą ofertą dedykowaną dla pracowników sektora bankowego, którymi oboje jesteśmy, a takich ofert doradcy kredytowi w swojej ofercie nie mają.

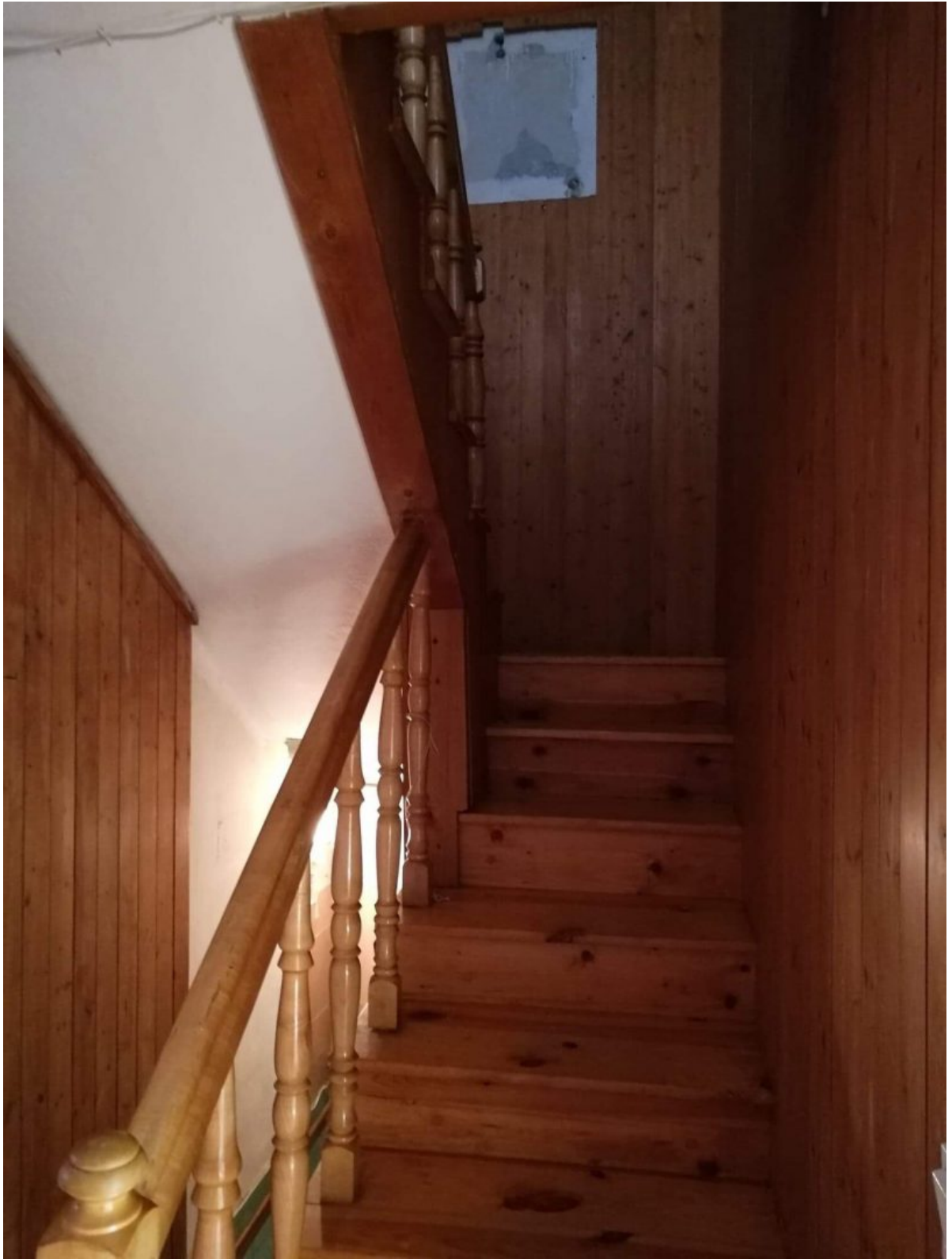
I wydawałoby się, że jest to koniec tej historii i już, już będzie spokój. Ale przed nami były kolejne przygody. Pamiętajmy, że kupiliśmy segment z ubiegłego stulecia, w którym od lat 80 nikt nie robił remontu. Zakochaliśmy się w tych wnętrzach i w ogrodzie widząc w nich potencjał, który nikt inny poza nami nie widział.

Dlaczego przeprowadzaliśmy się 5 razy w ciągu jednego roku? Ile wynosił największy rachunek za elektryczność, który kiedykolwiek zapłaciliśmy? Gdzie przechowywaliśmy meble i cały nasz dobytek podczas gdy sami gnieździł się w kawalerce? I czy trudno jest znaleźć w Warszawie mieszkanie do użytku tymczasowego?

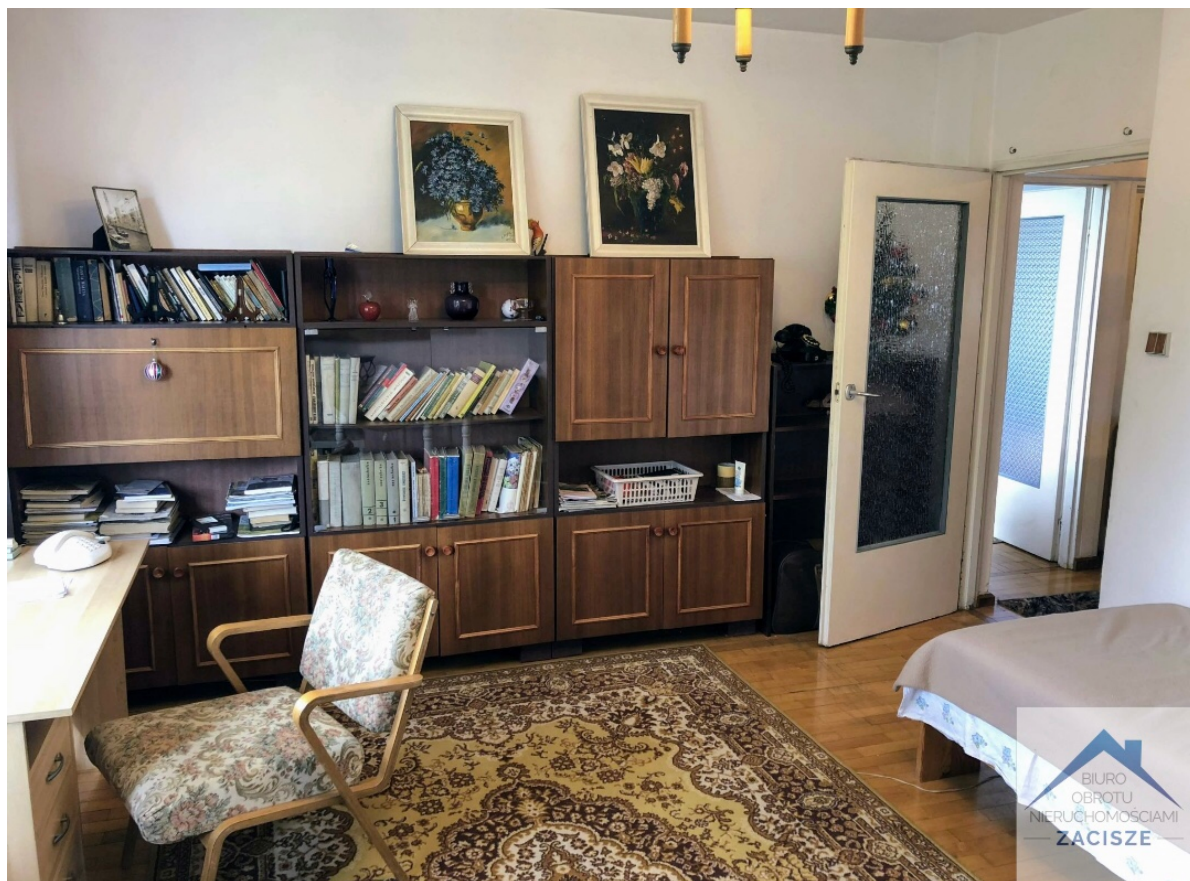
Tego wszystkiego dowiecie się z kolejnego wpisu.

Druga część historii mojego domu: **Jak wyremontować i nie zwariować**

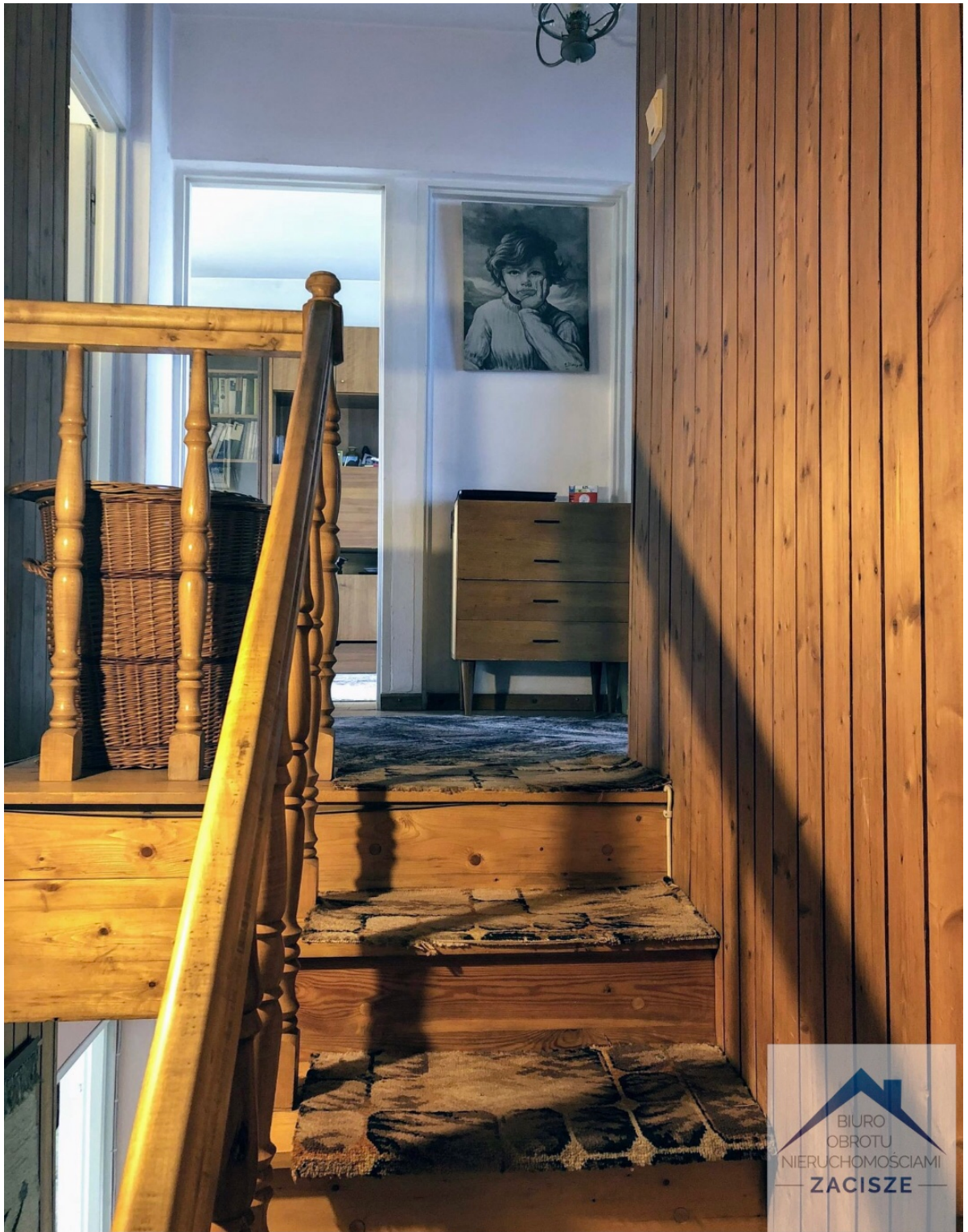
A tak wyglądał mój dom, kiedy tylko ja i mój mąż widzieliśmy w nim potencjał...













A to jest główny powód, dlaczego się w nim zakochałam. Kiedy pierwszy raz weszłam do tego ogródka, była pełnia lata:





Nasz doradca kredytowy: **Salomon Finance**

Wirtualne spacerzy: **Property 360**

Przeczytaj również:

7 trików jak wykończyć, żeby się nie wykończyć

50 ładnych i praktycznych pomysłów do pokoju przedszkolaka