

EBOOK

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI



20
24



EDYCJA
PROFBUD

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ KUPUJĄC DOM?

Zakup nieruchomości

– na co zwrócić uwagę kupując dom?

Zakup domu to jedna z najważniejszych decyzji w życiu. Wymaga uwzględnienia wielu aspektów, aby inwestycja była trafna i spełniała wszystkie oczekiwania.

Zakup nieruchomości to nie tylko wybór odpowiedniego lokalu, ale także często długoterminowe zobowiązanie finansowe i emocjonalne.

Dlatego ważne jest, aby podejść do tego procesu z pełną świadomością wszystkich elementów, które mogą mieć wpływ na komfort i jakość życia w nowym miejscu. Niniejszy przewodnik pomoże Ci zrozumieć kluczowe kwestie, na które warto zwrócić uwagę przy wyborze nieruchomości, aby podjąć świadomą i satysfakcjonującą decyzję.



Aspekty Projektowe

<i>Lokalizacja</i>	04
<i>Wielkość i układ</i>	05
<i>Stan techniczny budynku</i>	07
<i>Energooszczędność</i>	08
<i>Ekologiczne rozwiązania</i>	09
<i>Bezpieczeństwo</i>	10
<i>Estetyka i styl</i>	11
<i>Możliwość rozbudowy lub adaptacji</i>	12

Aspekty Użytkowe

<i>Koszty zakupu i utrzymania</i>	13
<i>Okolica i sąsiedztwo</i>	14
<i>Stan prawny nieruchomości</i>	15
<i>Funkcjonalność codzienna</i>	16
<i>Przyszłościowe aspekty</i>	17
<i>Komfort i wygoda</i>	18
Inne aspekty	
<i>Stan wykończenia</i>	19



Aspekty Projektowe



1. Lokalizacja

Bliskość do pracy, szkół, sklepów, szpitali i innych usług.

Lokalizacja to jeden z najważniejszych czynników, który należy uwzględnić podczas zakupu nieruchomości. Bliskość do kluczowych miejsc, takich jak praca, szkoły, sklepy, czy placówki medyczne, znacząco wpływa na komfort codziennego życia. Krótsze dojazdy to oszczędność czasu i zmniejszenie stresu związanego z codziennym przemieszczaniem się. Dobrze skomunikowana lokalizacja może także podnieść wartość nieruchomości w przyszłości.

Dostępność komunikacji publicznej.

Przemyśl, jak łatwo będziesz przemieszczać się po mieście bez samochodu. Bliskość przystanków autobusowych, tramwajowych, czy stacji metra zwiększa komfort życia i może być kluczowa, jeśli planujesz korzystać z transportu publicznego. Dobra komunikacja może również wpływać na wartość nieruchomości i jej atrakcyjność w oczach przyszłych nabywców.

Poziom hałas i natężenie ruchu drogowego.

Okolica, która jest cicha i spokojna, sprzyja relaksowi i komfortowi mieszkania. Sprawdź natężenie ruchu w okolicy oraz źródła potencjalnych hałasów, takie jak trasy przelotowe, lotniska czy tory kolejowe. Wybór miejsca o niskim poziomie hałasu pomoże Ci cieszyć się spokojem i harmonią w nowym domu.

2. Wielkość i układ

Powierzchnia użytkowa.

Powierzchnia mieszkania lub domu powinna być dostosowana do Twoich potrzeb i stylu życia. Zastanów się, ile miejsca faktycznie potrzebujesz. Duże, otwarte przestrzenie mogą być atrakcyjne, ale warto też pamiętać o praktyczności i kosztach utrzymania większego metrażu.

Liczba pokoi i ich rozmieszczenie.

Funkcjonalny układ pomieszczeń to klucz do wygodnego życia. Przemyśl, ile pokoi będziesz potrzebować teraz i w przyszłości. Czy układ mieszkania umożliwi prywatność dla każdego z domowników? Czy przestrzenie są elastyczne i można je łatwo przystosować do zmieniających się potrzeb rodziny?

Dodatkowa przestrzeń.

Na rynku nieruchomości można znaleźć oferty z dodatkową przestrzenią, która nie jest wliczana w powierzchnię użytkową domu, ponieważ znajduje się na poziomie -1 i sąsiaduje np. z garażem. Jest to jednak doskonałe miejsce na aranżację, np. siłowni, bawialni, czy sali kinowej.

Przestronność i funkcjonalność pomieszczeń.

Przestronne wnętrza, które są jednocześnie funkcjonalne, zapewniają komfort życia na co dzień. Sprawdź, czy pomieszczenia są odpowiednio doświetlone i czy można je łatwo urządzić. Warto zwrócić uwagę na rozmieszczenie okien, które wpływa na nasłonecznienie wnętrza oraz na układ ścian, który może determinować możliwości aranżacyjne.



Parkowanie i przechowywanie.

Sprawdź, czy nieruchomość oferuje odpowiednie miejsca parkingowe lub garaż. Bezpieczne miejsce na samochód to wygoda i dodatkowe zabezpieczenie mienia. Jeśli posiadasz więcej niż jeden pojazd, upewnij się, że są odpowiednie warunki do parkowania. Przestrzeń do przechowywania (piwnica, strych, schowki). Przestrzeń do przechowywania to istotny element funkcjonalności domu. Upewnij się, że nieruchomość oferuje wystarczającą ilość miejsca na przechowywanie rzeczy, takich jak narzędzia, sprzęt sportowy czy sezonowe ubrania. Piwnica, strych, czy schowki to cenne przestrzenie, które znacząco podnoszą komfort codziennego użytkowania nieruchomości.

Ogrody, tarasy i balkony.

Przestrzenie zewnętrzne, takie jak ogrody, tarasy, balkony, czy oranżerie to dodatkowy atut każdej nieruchomości. Mogą służyć jako miejsce do wypoczynku, uprawy roślin, czy spotkań towarzyskich. Ważne jest, aby były one odpowiednio zaprojektowane i umożliwiały korzystanie z nich przez większą część roku.





3. Stan techniczny budynku

Konstrukcja budynku i użyte materiały.

Solidna konstrukcja budynku to podstawa jego długowieczności i bezpieczeństwa. Dowiedz się, z jakich materiałów został wykonany budynek, kiedy został wybudowany i jakie technologie budowlane zostały zastosowane. Jakość użytych materiałów wpływa na trwałość budynku oraz na ewentualne koszty jego utrzymania w przyszłości.

Stan instalacji (elektryczna, wodno-kanalizacyjna, grzewcza).

Przed zakupem nieruchomości warto dokładnie sprawdzić stan techniczny wszystkich instalacji. Wszelkie awarie mogą wiązać się z kosztownymi naprawami, dlatego dobrze jest mieć pewność, że instalacje są w dobrym stanie i będą sprawnie działać przez wiele lat.

Wiek budynku i ewentualne remonty lub modernizacje.

Nowsze budynki zwykle wymagają mniej konserwacji, ale starsze nieruchomości mogą mieć swój unikalny charakter i mogą być bardziej przystępne cenowo. Jeśli decydujesz się na starszy budynek, upewnij się, że przeszedł on niezbędne remonty i modernizacje, które zapewnią jego funkcjonalność i bezpieczeństwo na dłuższą metę.

4. Energooszczędność

Izolacja termiczna.

Dobrze zaizolowany dom pozwala na znaczną oszczędność kosztów ogrzewania i chłodzenia. Izolacja wpływa także na komfort termiczny – w zimie jest ciepło, a latem chłodno. Sprawdź, jakie materiały izolacyjne zostały użyte i czy nieruchomość spełnia nowoczesne standardy energooszczędności.

Typ ogrzewania i źródła energii.

Wybór systemu ogrzewania ma kluczowe znaczenie dla komfortu mieszkania i wysokości rachunków. Rozważ energooszczędne technologie, takie jak gruntowe pompy ciepła, które mogą zmniejszyć koszty eksploatacyjne i wspierać ochronę środowiska. Dobrym, energooszczędnym rozwiązaniem będzie również instalacja rekuperacji, czyli system wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła, która pozwala na efektywne zarządzanie ciepłem w budynku. Dzięki rekuperacji świeże powietrze jest wprowadzane do wnętrza bez utraty ciepła, co znacząco zmniejsza zapotrzebowanie na ogrzewanie i podnosi komfort życia, jednocześnie dbając o jakość powietrza w pomieszczeniach.

Okna i ich parametry termiczne.

Okna są istotnym elementem wpływającym na energooszczędność budynku. Wybierz te o dobrych parametrach termicznych, które zapobiegają utracie ciepła zimą i nadmiernemu nagrzewaniu się pomieszczeń latem. Nowoczesne okna mogą również znacząco redukować hałas zewnętrzny, co dodatkowo zwiększa komfort mieszkania.

5. *Ekologiczne rozwiązania*

Wybierając dom sprawdź, jakie ekologiczne rozwiązania oferuje. Rozwiązania te oprócz pozytywnego wpływu na środowisko naturalne, mogą także znacząco wpłynąć na wysokość opłat z tytułu utrzymania nieruchomości.

Systemy retencyjne.

Systemy retencyjne umożliwiają gromadzenie i ponowne wykorzystanie wody deszczowej, co jest szczególnie przydatne do nawadniania terenów zielonych wokół budynków. Dzięki temu zmniejsza się zużycie wody pitnej, co jest korzystne zarówno ekologicznie, jak i ekonomicznie.

Energooszczędne oświetlenie LED.

Zastosowanie energooszczędnego oświetlenia LED w częściach wspólnych i mieszkaniach znacznie redukuje zużycie energii. Diody LED mają dłuższą żywotność niż tradycyjne żarówki i są bardziej efektywne energetycznie, co przekłada się na niższe rachunki za energię.

Stacje ładowania samochodów elektrycznych.

W odpowiedzi na rosnącą popularność pojazdów elektrycznych, wiele inwestycji oferuje stacje ładowania samochodów. Takie rozwiązanie nie tylko zwiększa komfort życia mieszkańców, ale także wspiera rozwój ekologicznych form transportu.

Gruntowe pompy ciepła.

Coraz częściej w nowych inwestycjach stosowane są gruntowe pompy ciepła, które czerpią energię z ziemi. To ekologiczne i energooszczędne rozwiązanie umożliwia efektywne ogrzewanie budynków oraz podgrzewanie wody użytkowej, jednocześnie znacznie redukując emisję CO₂ i koszty eksploatacyjne.



6. *Bezpieczeństwo*

Systemy alarmowe, monitoring.

Zabezpieczenie domu przed włamaniami to priorytet. Inwestycja w nowoczesne systemy alarmowe oraz monitoring daje poczucie bezpieczeństwa i może być również istotnym czynnikiem przy negocjacji ubezpieczenia nieruchomości.

Drzwi i zamki antywłamaniowe.

Solidne drzwi i zamki to podstawa ochrony mienia. Warto zainwestować w certyfikowane produkty, które oferują wysoki poziom zabezpieczeń. Dobre drzwi wejściowe to nie tylko ochrona przed włamaniami, ale także dodatkowa izolacja termiczna i akustyczna.

Lokalizacja względem terenów zalewowych, stref sejsmicznych.

Przed zakupem nieruchomości sprawdź, czy nie znajduje się ona w strefie zagrożonej powodziami, osuwiskami czy trzęsieniami ziemi. Inwestycja w nieruchomość w bezpiecznej lokalizacji minimalizuje ryzyko strat materialnych oraz podnosi wartość domu w dłuższym okresie czasu.



7. Estetyka i styl

Architektura budynku.

Styl architektoniczny powinien odpowiadać gustom nabywcy oraz wpisywać się w otoczenie. Wybierz dom, który nie tylko spełnia funkcjonalne wymagania, ale również estetycznie współgra z Twoją wizją idealnego miejsca do życia.

Wykończenie wnętrza (materiały, kolory, styl).

Estetyka wnętrza powinna być zgodna z Twoimi preferencjami i pasować do Twojego stylu życia. Zwróć uwagę na jakość użytych materiałów wykończeniowych – ich trwałość i wygląd będą miały bezpośredni wpływ na komfort codziennego użytkowania oraz przyszłą wartość nieruchomości.

8. Możliwość rozbudowy lub adaptacji

Potencjał do przyszłych modyfikacji.

Upewnij się, że nieruchomość daje możliwość elastycznego dostosowania do zmieniających się potrzeb. Może to być szczególnie ważne, jeśli planujesz powiększenie rodziny, potrzebę zmiany układu pomieszczeń lub rozważasz przyszłe inwestycje, takie jak dobudowanie dodatkowego piętra, stworzenie garażu czy ogrodu.

Miejsca na dodatkowe pomieszczenia, garaż, ogród.

Nawet jeśli w chwili zakupu nie planujesz większych zmian, warto zwrócić uwagę na potencjalne możliwości rozbudowy nieruchomości. Przestrzeń na dodatkowy garaż, pokój czy ogród może znacząco zwiększyć funkcjonalność domu w przyszłości i podnieść jego wartość.



Aspekty Użytkowe



1. Koszty zakupu i utrzymania

Cena zakupu i negocjacje.

Cena zakupu to często kluczowy czynnik decydujący o wyborze nieruchomości. Przed podjęciem decyzji warto dokładnie przeanalizować swoje możliwości finansowe i ocenić, czy cena jest adekwatna do stanu i lokalizacji nieruchomości. Negocjacje mogą przynieść znaczne oszczędności, dlatego warto je podejmować. W sytuacji finansowania z udziałem banku, dobrą decyzją będzie również konsultacja z doradcą finansowym w celu uzyskania najkorzystniejszej oferty kredytowej.

Podatki, ubezpieczenie, opłaty eksploatacyjne.

Zakup nieruchomości wiąże się nie tylko z kosztem samego zakupu, ale także z szeregiem opłat eksploatacyjnych, takich jak podatki, ubezpieczenie, czy opłaty za zarządzanie nieruchomością (w przypadku mieszkań w budynkach wielorodzinnych). Upewnij się, że jesteś świadomy wszystkich dodatkowych kosztów, które mogą wpłynąć na Twój budżet.

Koszty mediów (woda, prąd, gaz).

Regularne opłaty za media to istotny element kosztów utrzymania nieruchomości. Warto wcześniej zorientować się, jakie będą miesięczne koszty za wodę, prąd, gaz, a także czy istnieje możliwość optymalizacji tych kosztów poprzez zastosowanie nowoczesnych, energooszczędnych rozwiązań.

2. Okolica i sąsiedztwo

Jakość życia w okolicy.

Przed zakupem nieruchomości zasięgnij informacji o jakości życia w danej okolicy. Sprawdź, czy są dostępne usługi, sklepy, miejsca rekreacyjne oraz czy okolica jest bezpieczna. Jakość życia w okolicy będzie miała bezpośredni wpływ na Twoje zadowolenie z codziennego mieszkania.

Sąsiedzi i społeczność lokalna.

Relacje społeczne mogą znacząco wpłynąć na Twoje zadowolenie z mieszkania w danym miejscu. Warto dowiedzieć się, jakie są relacje wśród sąsiadów oraz jakie zwyczaje panują w danej społeczności. Dobrze zorganizowana i przyjazna społeczność lokalna może uczynić życie w nowym miejscu bardziej satysfakcjonującym i bezpiecznym.

Dostępność terenów zielonych, parków, miejsc rekreacyjnych.

Bliskość do terenów zielonych, parków czy miejsc rekreacyjnych to dodatkowy atut każdej nieruchomości. Możliwość spacerów, aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu czy uprawiania sportu w okolicy domu znacząco podnosi jakość życia i wpływa na zdrowie oraz samopoczucie mieszkańców.

3. Stan prawny nieruchomości

Księga wieczysta i hipoteka.

Przed zakupem nieruchomości kluczowe jest dokładne sprawdzenie jej stanu prawnego. Księga wieczysta zawiera informacje o właścicielach nieruchomości, ewentualnych obciążeniach hipotecznych oraz służebnościach. Upewnij się, że nieruchomość jest wolna od obciążeń prawnych, które mogłyby stanowić problem w przyszłości.

Umowy i dokumentacja prawna.

Każda transakcja nieruchomościowa powinna być poprzedzona dokładnym przeglądem dokumentacji prawnej. Umowy, akty notarialne oraz inne dokumenty powinny być sprawdzone pod kątem zgodności z prawem oraz Twoimi interesami. Jeśli masz jakiegokolwiek wątpliwości, warto skonsultować się z prawnikiem, który pomoże w analizie dokumentów.

Obciążenia prawne i finansowe.

Nieruchomość może być obciążona różnymi zobowiązaniami, takimi jak hipoteki, służebności czy roszczenia osób trzecich. Przed zakupem dokładnie sprawdź, czy nie istnieją żadne ukryte problemy prawne, które mogłyby skomplikować przyszłe użytkowanie nieruchomości lub wpłynąć na jej wartość.



4. Funkcjonalność codzienna

Rozmieszczenie mebli i sprzętów.

Ergonomia i funkcjonalność przestrzeni to kluczowe aspekty komfortu codziennego użytkowania nieruchomości. Zastanów się, jak będą rozmieszczone meble i sprzęty oraz czy istnieje możliwość dowolnej aranżacji pomieszczeń. Dobrym pomysłem jest konsultacja z architektem wnętrz, który pomoże ocenić potencjał nieruchomości i doradzi w zakresie najlepszych rozwiązań.

Układ kuchni, łazienek.

Kuchnia i łazienki to pomieszczenia, które powinny być przede wszystkim funkcjonalne i łatwe w utrzymaniu czystości. Sprawdź, czy układ kuchni pozwala na swobodne przygotowywanie posiłków, a łazienki są wygodne i praktyczne. Warto również zwrócić uwagę na jakość wykończenia i zastosowanych materiałów.

Ergonomia i komfort użytkowania.

Wybierając nieruchomość, zwróć uwagę na to, czy przestrzenie są wygodne do codziennego użytku. Ergonomia wnętrz, odpowiednie doświetlenie, rozmieszczenie punktów świetlnych oraz jakość materiałów wykończeniowych mają bezpośredni wpływ na komfort życia. Warto inwestować w rozwiązania, które podnoszą jakość użytkowania przestrzeni.



5. Przyszłościowe aspekty

Możliwość wzrostu wartości nieruchomości.

Przed zakupem warto zorientować się, jakie są prognozy dotyczące wzrostu wartości nieruchomości w danej okolicy. Inwestycja w nieruchomość w dynamicznie rozwijającym się regionie może przynieść znaczne zyski w przyszłości.

Plany rozwoju infrastruktury w okolicy.

Rozwój infrastruktury, taki jak budowa nowych dróg, szkół, centrów handlowych czy terenów rekreacyjnych, może znacząco wpłynąć na wartość nieruchomości oraz komfort życia. Warto dowiedzieć się, jakie plany ma lokalna administracja na najbliższe lata.

Stabilność rynku nieruchomości w danym regionie.

Przed zakupem nieruchomości warto zbadać, czy rynek nieruchomości w danej okolicy jest stabilny. Niestabilne rynki mogą wiązać się z ryzykiem spadku wartości nieruchomości, podczas gdy stabilne regiony oferują większe bezpieczeństwo inwestycyjne.



6. Komfort i wygoda

Oświetlenie naturalne i sztuczne.

Dobre oświetlenie to podstawa komfortu mieszkania. Upewnij się, że nieruchomość jest dobrze doświetlona światłem naturalnym, co wpływa na komfort życia oraz obniża koszty energii. Równie ważne jest rozmieszczenie punktów świetlnych, które pozwolą na wygodne korzystanie z przestrzeni, szczególnie w miejscach, gdzie nie ma dużego dostępu do światła dziennego.

Wentylacja i klimatyzacja.

Odpowiednia wentylacja oraz klimatyzacja wpływają na jakość powietrza w pomieszczeniach i komfort termiczny. Sprawdź, czy w nieruchomości są odpowiednie systemy wentylacyjne oraz czy istnieje możliwość instalacji klimatyzacji, jeśli jest to dla Ciebie ważne.

Akustyka pomieszczeń.

Akustyka ma duże znaczenie dla komfortu mieszkania. Dobrze zaprojektowane wnętrza powinny minimalizować hałas, zarówno zewnętrzny, jak i wewnętrzny. Warto sprawdzić, czy ściany, okna i drzwi zapewniają odpowiednią izolację akustyczną, co pozwoli Ci cieszyć się ciszą i spokojem w nowym domu.

Inne aspekty

1. Stan wykończenia

Czy nieruchomość jest gotowa do zamieszkania, czy wymaga remontu?

Stan wykończenia nieruchomości to ważny aspekt, który wpływa na to, jak szybko będziesz mógł się wprowadzić. Oceń, czy nieruchomość jest gotowa do zamieszkania, czy wymaga remontu. Koszt i czas remontu mogą mieć istotny wpływ na Twoje decyzje finansowe i harmonogram wprowadzki.

Jakość użytych materiałów wykończeniowych.

Wysoka jakość materiałów wykończeniowych przekłada się na komfort użytkowania oraz długowieczność wykończenia. Zwróć uwagę na to, z jakich materiałów wykonano podłogi, ściany, meble oraz inne elementy wykończenia. Jakościowe wykończenie zwiększa wartość nieruchomości i może przynieść korzyści w przypadku przyszłej sprzedaży. W każdym wnętrzu doskonale sprawdzą się materiały naturalne, które są trwałe, zawsze wyglądają dobrze i nie tracą swoich właściwości przez długi czas nawet bardzo intensywnego użytkowania.



Podsumowanie

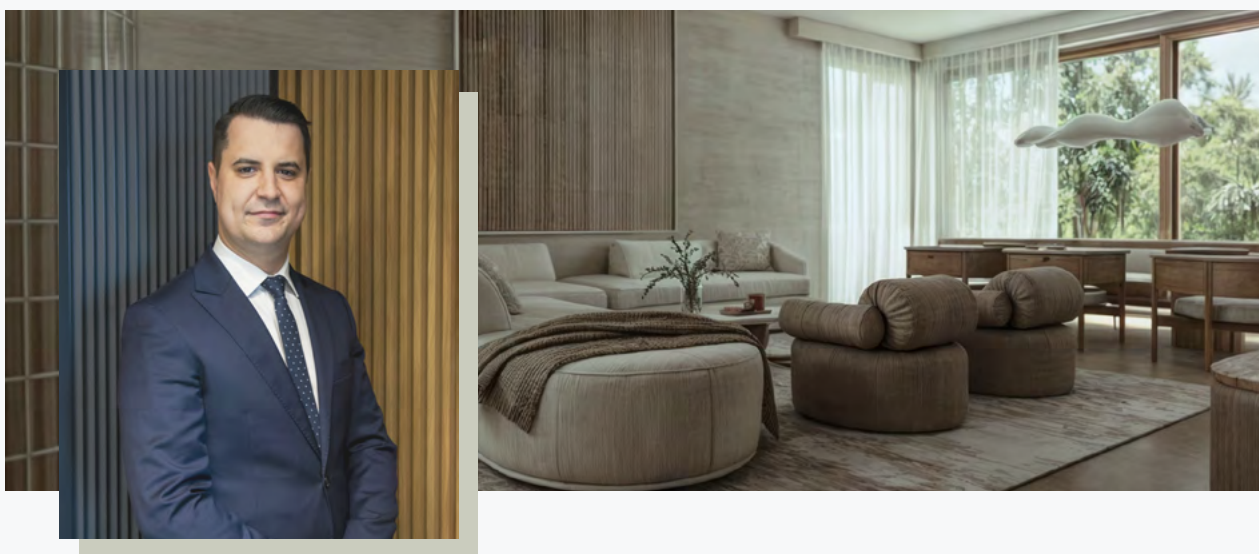
Kupno domu lub mieszkania to skomplikowany proces, który wymaga dokładnego przemyślenia wielu aspektów. Zwracając uwagę na lokalizację, stan techniczny, koszty oraz komfort i bezpieczeństwo, możesz dokonać wyboru, który spełni Twoje oczekiwania i zapewni wygodne życie na długie lata. Warto pamiętać, że każda nieruchomość jest inna, dlatego dokładna analiza i przemyślane decyzje to klucz do udanej inwestycji. Wiele z powyższych punktów spełniają domy i mieszkania, które oferuje polski deweloper – PROFBUD www.profbud.pl.

Ten przewodnik ma na celu pomóc Ci uniknąć typowych błędów przy zakupie nieruchomości i umożliwić dokonanie najlepszego wyboru zgodnie z Twoimi indywidualnymi potrzebami i oczekiwaniami. Powodzenia!

Masz pytania? Nasi doradcy czekają na Twój kontakt

Nasz zespół to osoby z wieloletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej. Wiemy, że zakup domu to inwestycja na lata, dlatego jesteśmy partnerem dla naszych klientów na każdym etapie inwestycji. Odpowiemy na wszelkie pytania, tak aby być wsparciem i pomocą dla każdej Państwa decyzji.

Budujemy nie tylko solidne domy, ale też solidne relacje.



Maciej Gniewek

Tel. +48789225882

mgniewek@profbud.info



PROFBUD



gaid park
KONSTANCIN-JEZIORNA