

Comment Acheter Malin De L'immobilier : Le Premier Truc

Nous sommes dans une période très favorable, pour envisager l'achat d'un bien IMMOBILIER, en raison de l'incidence de la crise financière mondiale, qui a mis un frein brutal à l'augmentation des prix .

Aujourd'hui, nous constatons une inversion du marché dans le sens de la baisse et pour des raisons diverses : décès du conjoint - divorce – perte d'emploi – mutation – agrandissement de la famille etc...

Certaines personnes sont amenées à vendre impérativement et rapidement, d'où une plus grande vulnérabilité en terme de prix ce qui est un réel avantage pour l'acheteur surtout quand ceux-ci se font plus rares...Nous constatons une inversion du marché en faveur de l'acheteur...

C'est donc le bon moment pour commencer à effectuer vos recherches et sonder le marché.....

Si vous partez à la recherche d'une bonne affaire immobilière, il est indispensable de vous assurer que vous allez pouvoir mener à bien une opération immobilière en limitant les risques au maximum , à savoir :

a) Vous devez déterminer quelle sera la destination du bien que vous envisagez d'acquérir , votre résidence principale ou un bien en vue de sa revente en l'état ou avec travaux, ou en vue patrimoniale en le mettant en location avec ou sans travaux .

b) Il vous faut définir l'enveloppe maximale de votre achat + travaux éventuels + frais Notariés incontournables, comptez environ 7 et 9 % suivant le montant de votre achat. Si vous voulez connaître le montant avec plus de précision allez sur le site suivant : www.immonot.com

c) Prendre RDV avec votre banquier, pour faire une simulation en prenant en compte le coût global du projet , quel sera votre apport personnel, la durée du prêt, le montant des mensualités assurances incluses , vérifier que le cumul de votre endettement ne dépasse pas 33% des revenus du foyer.

Demandez-lui de vous faire un courrier pour vous confirmer son accord de principe sur une enveloppe maximale deeuros et en vous précisant les conditions du prêt .

Je vais vous confier une information que peu de gens connaissent....Lorsque votre banquier vous accorde un prêt, il faut savoir que son contrat de prêt renferme systématiquement une pénalité en cas de remboursement par anticipation qui est en général de 3 % et qui s'applique sur le capital restant dû au jour du remboursement du prêt .

Il faut savoir que la rotation achat-revente des biens immobiliers est en moyenne de 7 ans, ce qui veut dire que votre banquier va obligatoirement vous faire payer ces 3 % ...

Mon conseil, vous pouvez sur négociation, faire supprimer ou réduire fortement cette clause de remboursement par anticipation lors de la signature de votre contrat de prêt...

Cette démarche va vous faire gagner une coquette somme , à savoir : ex : vous vendez dans 8 ans, le tableau d'amortissement de votre prêt laisse apparaître un montant restant dû de 90 000 € , il va en résulter un débit de : $90\,000 \times 3\% = 2\,700$ € (toutefois, il faut savoir que ce remboursement ne peut être supérieur au cumul des intérêts des six derniers mois de votre prêt au moment du remboursement et que vous serez dispensé de l'application de cette pénalité , si vous pouvez justifier un décès de votre conjoint, d'un divorce, d'une mutation à plus de 50 Km de votre domicile et du chômage) .

Mon second conseil, vous savez que l'assurance décès invalidité est obligatoire, lors de la signature du contrat de prêt, mais votre banquier ne vous dira jamais, que vous pouvez souscrire une assurance à une mutuelle qui offrent souvent des garanties à des conditions plus avantageuses et avec un remboursement en partie des primes versées en fin de contrat , alors que l'assurance du banquier est à fonds perdus .

Ainsi, vous ne partirez pas à l'aventure, car vous aurez connaissance du cadre dans lequel vous devez impérativement rester, pour éviter de commettre une erreur préjudiciable .

André Crochon

Je suis un jeune retraité de 68 printemps, qui a professé plus de 30 ans dans ce merveilleux métier de l'immobilier en qualité de Directeur et manager d'équipe.

Redécouvrez l'immobilier sur cette Newsletter Gratuite

About the Author

André Crochon. Je suis un jeune retraité de 68 printemps, qui a professé plus de 30 ans dans ce merveilleux métier de l'immobilier en qualité de Directeur et manager d'équipe. [Redécouvrez l'immobilier sur cette Newsletter Gratuite](#)

Source: <http://www.secrets-de-comment.com> | [Formation Marketing](#) | [NetConcept, droits de revente](#)