**

**Zakup pierwszego domu: poradnik dla kupującego.**

**Na co zwrócić szczególną uwagę?**

**Zakup domu to dla wielu osób początek kolejnego etapu w życiu. Nic więc dziwnego, że stanowi zwykle niesamowicie ekscytujące przedsięwzięcie, które po latach wspomina się z uśmiechem na twarzy. Aby jednak podjąć dobrą decyzję i po latach nie żałować zakupu, do całego procesu trzeba podejść racjonalnie i z pełnym zaangażowaniem. Jak wybrać odpowiedni dom? Podpowiadamy, na jakie aspekty warto zwrócić szczególną uwagę.**

**Dom z rynku wtórnego czy pierwotnego?**

Tym, co przemawia na korzyść nieruchomości z rynku wtórnego, są atrakcyjne ceny. Szacuje się, że „używany” dom można kupić nawet 10% taniej niż budynek od dewelopera. Plusem często jest też atrakcyjna lokalizacja. Domy z rynku wtórnego zwykle usytuowane są tam, gdzie nie ma miejsca na nowe inwestycje. Warto jednak pamiętać, że rynek wtórny to często budynki wymagające gruntownego remontu, czyli dodatkowych, niejednokrotnie niemałych kosztów. Przed podjęciem decyzji o zakupie trzeba zweryfikować wiele kwestii i skrupulatnie obejrzeć całą nieruchomość oraz dokumentację.

Zakup domu od dewelopera to bezpieczniejsza inwestycja – chociażby ze względu na gwarancję usunięcia wszelkich wad technicznych. Domy z rynku pierwotnego zwykle mają lepszy standard niż nieruchomości z rynku wtórnego. Deweloperzy dbają o rozwiniętą infrastrukturę osiedla, oferując mieszkańcom wiele udogodnień, takich jak nowoczesne windy, przestronne garaże, a nawet stacje do ładowania samochodów elektrycznych. Wniosek? Jeśli zależy nam na bezpieczeństwie i komforcie, lepiej postawić na dom z rynku pierwotnego.

**Forma prawna budynku**

Ważną kwestią podczas zakupu domu jest jego stan prawny. Są to wszelkie prawa i obowiązki związane z nieruchomością, które można znaleźć w księdze wieczystej. Warto szczegółowo przeanalizować zapisy zawarte w księdze, uwzględniając wszystkie dodatkowe wzmianki.

Zakup domu z rynku pierwotnego wiąże się również z weryfikacją dewelopera. Jak sprawdzić wiarygodność inwestora? Przede wszystkim należy przyjrzeć się jego zakończonym inwestycjom i sprawdzić opinie na jego temat, np. w internecie.

Cena zakupu powinna obejmować przeniesienie na nabywcę własności domu, działki i dostępu do drogi. Informacje na ten temat powinny znaleźć się w umowie deweloperskiej. Inwestor powinien przedstawić kupującemu karty stanów materiałowych i wyposażenia technicznego nieruchomości. Co więcej, zobowiązany jest poinformować nabywcę o wszystkich planowanych inwestycjach w okolicy nieruchomości.

**Kwestie techniczne – na co zwrócić uwagę?**

Aby uniknąć przykrych niespodzianek po zakupie domu, należy skrupulatnie przeanalizować jego stan techniczny. Na oglądanie nieruchomości można wybrać się z fachowcem budowlanym. Ekspert dokładnie sprawdzi jakość tynków, stan okien i drzwi, poddasze i dach oraz zweryfikuje działanie poszczególnych instalacji. Podczas oglądania domu warto porównać projekt architektoniczno-budowlany ze stanem faktycznym nieruchomości. Wszelkie wady należy opisać w protokole odbioru technicznego.

**Zastosowane rozwiązania – gwarancja komfortu**

Na komfort użytkowania przestrzeni mieszkalnej wpływają przede wszystkim metraż domu, układ pomieszczeń oraz zastosowane rozwiązania. Zadbaliśmy o to, aby nasze domy z inwestycji Michałowice Parkowa spełniały ścisłe normy jakości i komfortu. Klientom oferujemy 4- i 5-pokojowe domy w zabudowie bliźniaczej, wyposażone w przestronne garaże i prywatne ogródki – podkreśla Martyna Budziszewska, przedstawiciel firmy RealCo. – W domach nie brakuje nowoczesnych rozwiązań. Wśród nich znajdują się m.in. ogrzewanie podłogowe czy złącza do montażu klimatyzacji.

Nie mniej ważny co udogodnienia jest aspekt ekologiczny. Na współczesnym rynku nieruchomości trendem są tzw. zielone rozwiązania, które nie oddziałują negatywnie na środowisko naturalne i gwarantują budynkom energooszczędność. Ekologiczny aspekt inwestycji Michałowice Parkowa to m.in. rekuperacja, czyli energooszczędna wentylacja mechaniczna, gniazda z możliwością ładowania samochodów elektrycznych oraz przygotowanie domów do łatwego montażu fotowoltaiki – wylicza Martyna Budziszewska z RealCo.

**Lokalizacja też ma znaczenie**

Ostatnim punktem do zweryfikowania przy zakupie domu, jednak równie ważnym co pozostałe, jest lokalizacja. Coraz więcej ludzi ucieka z miast. Dużą popularnością cieszą się inwestycje oddalone od centrum, usytuowane wśród malowniczych okoliczności przyrody. Mieszkanie w takim miejscu to gwarancja komfortu, ciszy i spokoju. Warto jednak zwrócić uwagę na to, czy osiedle jest dobrze skomunikowane z miastem. Plusem będzie obecność przystanków, z których można dojechać do wszystkich najważniejszych punktów w mieście. Michałowice Parkowa łączy kameralną, podmiejską atmosferę z wielkomiejskim życiem. Dojazd pociągiem do Warszawy trwa zaledwie 18 minut. Samochodem do centrum można dostać się trasą S8 czy Alejami Jerozolimskimi – podpowiada Martyna Budziszewska.

Nie bez znaczenia jest również okoliczna infrastruktura. Łatwy dostęp do sklepów, lokali usługowych, placówek oświatowych i miejsc kultury znacznie podnosi jakość inwestycji.

Wybiegając w przyszłość, przed podjęciem decyzji o zakupie domu warto sprawdzić plan zagospodarowania przestrzennego okolicy. Jeśli w pobliżu ma powstać nowa szkoła, ośrodek kultury czy dodatkowy sklep, warto ją rozważyć. Niewątpliwą zaletą jest również plan uruchomienia nowej linii autobusowej, która poprawi komunikację z ważnymi punktami w mieście.

-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PR Manager**

**Patrycja Ogrodnik**

M: [p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

T: 692 333 175