

专业经纪人告诉你看房时最应该注意的事情

初次参观房屋时有很多需要注意的方面。因此,有一个方法可以帮助你正确的决定一个房屋是否适合你,如果你已经浏览过了房屋,那么你可以更放心的假设你对房子的位置,价格,卧室以及卫生间的要求!那么,在决定买房时,你还应该考虑其他哪些因素?撇开个人喜好不谈,这里有些因素在看房中不那么重要,而有些是你绝对要注意的。

买房中不需要考虑的事:

1 家具和装饰

进入一个房子,装饰通常是你注意到的第一件事。有时候,你所看到的会与你个人风格迥异。比如你是20世纪中期现代美学的爱好者,那么一间过度印花的沙发起居室或林中木屋风格的娱乐室可能不仅不和谐,而且令你讨厌!尽量不要过于关注这些元素。房子里没有固定的部分,这不应该决定你是否想买它。你买的是房子,不是里面的东西。

一旦你签了合同,风格自然就由你来定义了!

2 墙面及地面的处理

灯具、地毯、沙发和艺术品都会随你买下房屋而撤走;油漆的颜色,墙纸和地毯将保留。不要恐慌。虽然这些东西可能不是特别赏心悦目,但它们也不是永久存在的。粉刷房屋内部实际上是你能做的最简单、最实惠的升级之一!拆除或更换破旧的墙纸或染色的地毯可能需要许多人的帮助,但这两者都是非常简单和低成本的项目,但它们可以给你房子的整个内部带来巨大的变化!所以,不要让那些简单易改的墙颜色打断你的购买计划!也许一个小小的改变可以让你拥有意想不到的快乐!

3 小型固定装置及硬件

看似陈旧或明显磨损的固定装置,如柜门、吊扇,甚至微波炉等小电器,可能会成为视觉障碍,但重要的是,这些元素只是装饰。它们不会显著影响家庭的整体安全或宜居性!更换后,您可以在新家中注入一些您自己的个人风格!!此外,卖家通常知道这些功能已经过时,所以在给房子定价时,他们通常会考虑这些因素。因此,那些超级时尚的东西实际上可以让你花更少的钱!

4 浴室或厨房设计

或者你经常梦想着买一栋拥有顶级豪华厨房或主浴室的房子,但是!当你发现你最喜欢的家的厨房或主浴室里有一些不令人满意的地方时,你会感到有点失望。

但是,在仓促做出决定之前,让我们花一分钟来考虑一下:如果你喜欢家里的其他一切,你愿意仅仅因为厨房没有时髦的瓷砖或主卫生间没有瀑布淋浴而放弃它吗?一旦你安定下来,你可以随时升级这些房间。

你不仅会有一个你喜欢的浴室或厨房,而且还会在按照你的风格设计后增加房子的转售价值!!在讨论了我们在买房时不需要太在意的部分之后,让我们来谈谈我们在买房时必须注意的事项。

买房中需要注意的事

1 气味

有时你在参观房子时需要依靠其他的感受。例如,鼻子实际上可以帮助发现房子中可能存在的一些问题。霉菌和霉菌是两个可以通过气味检测出来的问题。霉菌的气味与湿袜子的气味相似,霉菌通常会发出不太强烈的“臭味”。所以,在这种情况下,快跑!香烟和宠物的气味似乎微不足道。然而,这些气味可能会附着在房子的墙壁和天花板上,尤其是如果污染源在房子里存在很长时间。在这些情况下,如果不花费大量时间、精力甚至金钱,气味可能不会消失。

香水通常用来掩盖这些气味,所以过度使用蜡烛、扩散器和喷雾器可能会掩盖家庭的气味问题!

2 墙壁和地板状况

除了难看的外观外,地板上翘、墙壁上的裂缝和水印等缺陷也可能表明存在更大的问题。角裂纹宽度不超过1/3英寸,垂直延伸通常无害。

这些通常发生在房屋地基开始沉降时,最常见的是在门和窗框周围。应注意较宽的裂缝或水平或对角裂缝!它们可能表明更严重的基本问题,甚至水灾!翘起的地板或“有弹性的”地板可能是许多问题的信号,从木头腐烂(可能是洪水造成)到白蚁到低质量的建筑。

地板的任何问题都要引起注意!因为维修费很可能相当昂贵!

3 集成装置和系统

温暖、振动的墙壁插座和/或闪光灯可能表明电线有问题;如果打开水龙头,看到橙色/棕色的水,可能表示水管生锈,需要更换;可能需要修理或完全更换发出尖叫声或研磨噪音的中央交流单元。厨房以外的房间有微弱的煤气味,可能表明热水器的煤气阀损坏了!

这些是最优先考虑的。我们看房子时不能掉以轻心!

4 获得认可的添置

有时你可能会惊讶地发现,一栋房子里有一个额外的浴室,被列为两间卧室和一间浴室。在你对额外的空间感到兴奋之前,你需要确保允许添加。为什么?因为如果建造不当,不仅可能引起安全隐患,而且在购买房屋时也可能引起财务隐患。

如果您购买的房屋未经许可偷偷添置的浴室,可能会受到城市罚款以及相关费用!不可可怕!

5 草坪条件

家庭草坪上的黄色和棕色斑点并不罕见!通常是由于炎热、干燥的气候,维护的懒散或邻居的狗在院子里大小便的结果。但是!有时这些斑点是由真菌病引起的。尽管不一定很危险,但院子中的真菌问题得不到解决的时间越长,则需要更多的护理,关注和金钱来解决该问题!更可能使草坪容易受到各种虫害的侵扰!

美国房子没有公摊,连墙体都不算面积

在中国买房子时,当涉及到房子的面积时,通常是房子的建筑面积。实际使用面积应在建筑面积上打折扣。在美国,当提到区域时,通常指的是使用区域。这里不仅没有公摊区域,而且还有墙。

首先,我们需要知道如何测量中国的建筑面积。

1、中国建筑面积的计算规则平房:无论高度如何,均应从建筑物外墙的水平面计算。

所谓公摊面积:指每个人都经常使用的地方,如电梯井、电梯房、楼梯、垃圾管道、管道井等。建筑面积按建筑物的自然楼层计算。

公摊面积会按比例均摊给每一套房。

举个例子:某小区某栋楼第10层建筑面积共800平米(20m*40m),共有4套同等面积住房。电梯间、电梯井、垃圾通道、楼梯、管道井等占面积共120平米。

这就意味着10楼每套住房的建筑面积是200平米,公摊面积每套30平米,住房门内(含内外墙体)的面积为170平米。

从统计数据来说,使用面积通常在建筑

面积的70%左右。也就是说,建筑面积200平米的房产,使用面积大概在140平米左右。

2、美国房产面积如何计算在美国,家庭住宅主要由独立住宅(单户别墅)构成,因此不涉及公摊区域。

通常,美国房屋的面积计算是测量每个房间的面积,然后将其相加,得到房屋的总面积。

在美国,住宅区通常指生活区,指具有生活功能的区域,如客厅、卧室、厨房、餐厅、书房等。其他区域,如车库、储藏室、走廊、阳台和地下室,包括内外墙,不包括在内。

此外,一些实际可用但未计入正式使用面积的房屋,如一些装修良好或半装修的地下室、车库或阁楼,可以用作视听室、娱乐室或储藏室的空间,但不计入总面积,这使得房屋的实际可用面积更大。

3、中美房屋测量方式对比图片由于中国和美国在住房计量方面存在明显差异,这会影响住房的单价。

让我们举个例子来说明。

假如A在北京买了一套200平米的房子,单价6万/平,总价1200万。



B在美国洛杉矶花费总价\$187万(约1200万)购买了一栋面积2153平方英尺(约200平米)的独立屋。

听起来A和B的房屋单价相同,都是6万/平。然后A在北京的房子,如果按照美国

的测量方式,除去房屋的公摊面积和内外墙、阳台面积,纯粹的使用面积142平米。

这就意味着,A在北京的房子,单价等于:1200万/142=8.45万结论:A的房屋单价比B多2.45万/平,贵了三分之一还要多。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真:240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员

三十年专业经验

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com