

买房看房时间效率最大化的6个技巧

如果把购房的过程和场景假设很完美,那么参观 openhouse 房屋并精确定位完美的社区看起来是轻而易举的。但是现实呢?在美国房地产卖方市场中,从租房到买房,找到一个适合你的住房并不轻松,这就是为什么花费大部分时间来看房子的重要性。由于大多数 openhouse 的房子在周末开放,你需要做一些准备工作,效率最大化地管理你的时间,所以你不要浪费周六和周日的更好的部分。

1. 获得银行批准的“抵押贷款预先核准信”

如果你是全现金买家投资美国地产,可以忽略本条建议。如果是准备贷款的买家,在您获得银行批准“抵押贷款预先核准信”之前,不要开始看房。能买多少钱的房子在于你掌握多少的预付款,以及银行能够贷款给你多少钱,在没有得知确切的数字之前,你无法确定购房的价格范围。如果你没有贷款资格,卖家会忽略你,不会把你当作一个认真的、合格的买家。另外,值得一提的是,外国人也可以在美国贷款购房走银行核准手续,具体可以查看非美国公民购房,如何在美国获得抵押贷款。



2. 明确哪些便利设施最重要

如果您的购房愿望清单太模糊,将无法正确的买房。列出你的绝对必需条件,和你的其它次要需求,根据这些要求在房源检索网站上筛选打勾,这些将成为你指导你将要看哪些房屋的指南。

在实地看房之前,与家庭成员讨论其它变量,这些变量将帮助您缩小社区范围,包含:学区、步行距离、靠近市中心等。再问问自己,周末喜欢做什么以及你需要什么?你喜欢外出就餐吗?喜欢热闹的音乐场吗?你需要住在一流的学区吗?所有这些要素都有助于迅速精准社区范围。

最后,如果您要上下班,请使用 Google 地图或 Waze 查看您在上班通勤中的平均行车时间。只是因为靠近高速公路,这不意味着每天都会没有塞车烦恼顺利通行,可靠的数据更具备参考价值。

3. 找一个精明的房地产经纪人

一旦你清楚明确最重要需求,就该开始预约参观这些房屋了,你真的需要一个了解该地区的房地产经纪人配合你。找到一个精明的经纪人的有效方法是开始在您意向购买位置的城市仔细阅读房屋列表,看看哪些经纪人的名称不断出现,说明他(她)很可能是当地的专家。在许多情况下,他们会熟悉待售房屋,他们甚至可能得到到即将上市房屋的新动向。

选定了买家房地产经纪人后,最好的方法是帮助您将您喜欢的房屋对比精炼到一小撮,您可以在周末亲自游览房屋。

4. 明智地规划你的美国看房路线



一旦你确定了你要游览的房屋的具体日期,请让你的美国房产代理经纪人创建一条最有效的行程路线来考察房子。

按街区划分房产可以帮助客户了解相对距离,并了解每个社区提供的服务。但是,如果您的行程太多时间不够,建议您考虑优先顺序,以确保您能够见到最合适潜在卖家。或者使用最新的列表预先安排您的日程安排,因为这些同样是其他买家渴望考察的最热门的房屋。

5. 随时记笔记和给房子拍照(征求卖家同意)

当你在一天内参观了许多房屋时,你可能会分不清哪个房子的一些优缺点。为了保持深刻的记忆,拍摄大量照片很重要,至少房间、客厅、院子以及外观是必要的。记

下你注意到的任何内容,包括优点和缺点。Reineke 建议给每个房子一个昵称,比如“钢铁侠房子”、“绿巨人房子”等等,这个昵称可以帮助你轻松记住它。

最后是行程即将结束时判断的时候,通过将每个当前房屋与之前的房屋进行比较,提取目前为止最喜欢的住宅,并且将不满意的房屋从你的购房清单剔除出去。

6. 看房行程不要排的太满,预留时间重温你的最佳选择

如果可能的话,请留下最后一小时来重温您最喜欢的房产。还有额外的时间吗?充分了解邻里环境,您可以在当地的小酒馆享用小吃美食或鸡尾酒,并享受新的社区氛围,这是你应得的。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 *Profound Realty Inc.* **杨 莉**

Jane Shue (301)-217-9667(O) *Lily Yang*

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近 FDA, \$398,000.00 最低价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近 6000sqft. 占地面积 2 亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!

*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近 7000sqft. 占地面积 1.5 亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款

潘金兰 1-205 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理 专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云。



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳
Amy Zhou
NMLS#212791

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net 751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
AARST & NRPP 认证氡气检查师
红外成像房屋检查
高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services **240-441-0668**
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氡气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179