



Compliments
Of...

KELLER WILLIAMS
CAPITAL PARTNERS

TheColumbusTeam

Serving Columbus and the Central Ohio Area
614 • 888 • 6100



Sondra Johnson
sondra@findmemyhouse.com

www.FindMeMyHouse.com

HUD Homes- How To Buy One

Questions on Buying a HUD Home

1. What is a "HUD Home"?

Answer: When someone with a HUD insured mortgage can't meet the payments, the lender forecloses on the home; HUD pays the lender what is owed; and HUD takes ownership of the home. Then we sell it at market value as quickly as possible.

2. Who can buy a HUD home?

Answer: Anyone! If you have the cash or can qualify for a mortgage, you can buy a HUD home.

3. Are HUD Homes meant for people with low incomes?

Answer: HUD homes range in price, but most are affordable for low- and moderate-income Americans.

4. Is it true I can get a HUD Home for a dollar?

Answer: No. HUD sells homes at market value - that means that the price is set based on the price of similar homes sold in the area.

5. If the HUD Home needs repairs, will HUD make them?

Answer: HUD Homes are sold "as-is," without warranty. That means that HUD will not pay to correct any problems. But even if a HUD Home needs fixing up - and not all of them do - it can be a real bargain! For example, HUD's asking price on the home will reflect the fact that the buyer will have to invest money to make improvements. HUD might offer special incentives such as an allowance to upgrade the property, a moving expense allowance, or a bonus for closing the sale early. And keep in mind that on most sales, the buyer can request HUD to pay all or a portion of the financing and closing costs. We encourage you to get the home professionally inspected before you make an offer so you will know what repairs you may have to make BEFORE you submit your bid.

6. How do I buy a HUD home?

Answer: Your real estate agent must submit your bid for

Preguntas frecuentes sobre cómo comprar viviendas de HUD

1. ¿Qué es una "vivienda de HUD"?

Respuesta: Cuando una persona que tiene una hipoteca asegurada por HUD no puede cumplir con los pagos, el prestamista realiza la ejecución hipotecaria; HUD paga la deuda al prestamista; y HUD toma la propiedad de la vivienda. Luego, la vendemos al valor de mercado, lo más rápido posible.

2. ¿Quién puede comprar una vivienda de HUD?

Respuesta: ¡Cualquiera! Si usted tiene el dinero en efectivo o si cualifica para obtener una hipoteca, puede comprar una vivienda de HUD.

3. Las viviendas de HUD, ¿están destinadas personas con bajos ingresos?

Respuesta: Las viviendas de HUD se encuentran dentro de un rango de precios variable, pero la mayoría de ellas son asequibles para los ciudadanos estadounidenses con ingresos bajos o medios.

4. ¿Es verdad que se puede obtener una vivienda de HUD por un dólar?

Respuesta: No. HUD vende viviendas a valores de mercado. Eso significa que el precio se establece en función del precio de viviendas similares vendidas en la zona.

5. Si la vivienda de HUD necesita reparaciones ¿HUD las realiza?

Respuesta: Las viviendas de HUD se venden "tal como están", sin garantía. Eso significa que HUD no pagará por subsanar ningún problema. Pero, aun cuando una vivienda de HUD necesite alguna reparación, y no todas ellas la necesitan, su compra sigue siendo una verdadera oportunidad. Por ejemplo, el precio que HUD solicite por la vivienda reflejará el hecho de que el comprador tendrá que invertir dinero para hacer mejoras. HUD puede ofrecer incentivos especiales, como por ejemplo descuentos para mejorar la propiedad, un descuento para afrontar los gastos de mudanza o una bonificación

you. Normally, HUD Homes are sold in an "Offer Period." At the end of the Offer Period, all offers are opened and, basically, the highest reasonable bid is accepted. If the home isn't sold in the initial Offer Period, you can submit a bid until the home is sold. Bids can be submitted any day of the week, including weekends and holidays. They will be opened the next business day. If your bid is acceptable to HUD, your real estate agent will be notified, usually within 48 hours.

7. If my bid is accepted, then what happens?

Answer: Your real estate agent will help you through the paperwork process. You'll be given a settlement date, normally within 30-60 days, by which you need to arrange financing and close the sale, or forfeit your earnest money deposit, or pay for an extension of your sales contract. When you buy a HUD Home, the selling agent's commission will be paid by HUD but only if you make this a condition of your offer. The listing agent's commission is always paid by HUD. HUD will pay a total sales commission of up to 6%.

8. How can I get a loan to buy a HUD Home?

Answer: HUD doesn't make loans directly. But we do have a number of mortgage insurance programs that could help you buy a home. Contact a HUD approved lender, who will take you through the steps and actually make the loan.

9. Can I buy a HUD Home as an investment?

Answer: Most HUD Homes are initially offered on a priority basis to owner occupant purchasers (people who are buying the home as their primary residence). Following the priority period, unsold properties are then available to all buyers, including investors.

por cerrar la compra rápidamente. Tenga presente también que, en la mayoría de las compras, el comprador puede solicitar a HUD que pague todos o parte de los costos financieros y de cierre de la compra. Le sugerimos que haga inspeccionar la vivienda por un profesional antes de hacer una oferta, para saber qué mejoras habrá que hacer ANTES de realizar la oferta.

6. ¿De qué manera puedo comprar una vivienda de HUD?

Respuesta: Su agente de bienes raíces debe presentar su oferta por usted. Habitualmente, las Viviendas de HUD se venden en un "Periodo de oferta". Al finalizar el Periodo de oferta, se abren todas las ofertas y básicamente se acepta la oferta más alta. Si la vivienda no se vende en el Período de oferta inicial, usted puede presentar una oferta. Las ofertas pueden presentarse cualquier día de la semana, incluyendo los fines de semana y los días festivos. Las mismas se abrirán el día hábil siguiente. Si su oferta es aceptable para HUD, se notificará a su agente de bienes raíces, generalmente, en un plazo de 48 horas.

7. Si se acepta mi oferta, ¿qué sucede entonces?

Respuesta: Su agente de bienes raíces lo ayudará a completar el proceso de presentación de documentos. Usted recibirá una fecha de acuerdo, por lo general entre 30 y 60 días, en la que se llevará a cabo la transacción. Cuando usted compra una vivienda de HUD, HUD por lo general paga las comisiones del agente de venta. HUD pagará una comisión de venta total de hasta el 6%.

8. ¿Cómo puedo obtener un préstamo para comprar una vivienda de HUD?

Respuesta: HUD no otorga préstamos en forma directa. Pero contamos con una cantidad de programas de seguros hipotecarios que podrían ayudarlo a comprar su vivienda. Comuníquese con un prestamista aprobado por HUD quien lo guiará a través de los distintos pasos y le otorgará el préstamo.

9. ¿Puedo comprar una vivienda de HUD como inversión?

Respuesta: La mayor parte de las viviendas de HUD se ofrecen, en principio, dando prioridad a los compradores que ocuparán la vivienda (personas que compran la