

Allgemeine Hinweise

Warum sind auffällig gestaltete Anzeigen und ein umfangreiches informatives Exposé beim Verkauf einer Immobilie wichtig und warum sollte bei deren Erstellung mit größt möglicher Sorgfalt vorgegangen werden?

Zunächst das Wichtigste: Sowohl die Anzeige, als auch das Exposé wirken für den Leser wie die Visitenkarte des Objektes und des Verkäufers. Aus beiden Veröffentlichungen zieht der Betrachter, wenn auch vielleicht nur im Unterbewußtsein, Rückschlüsse auf die Qualität!

Zudem muß bei einer Anzeigen/einem Exposé, neben dem Inhalt, besonderer Wert auf die Aufmachung, das Layout, gelegt werden. Nicht oder schlecht gestaltete unauffällige Anzeigen oder unübersichtliche, unvollständige Exposés erzielen, wenn überhaupt, nur geringe Resonanz. Sie verfehlen somit ihr Ziel eine möglichst große Zahl von Interessenten auf Ihr Angebot aufmerksam zu machen bzw. das nachfolgende Ziel, den Wunsch nach mehr Informationen, sprich Besichtigungen.

Wenn die durch die Anzeige hervorgerufene Resonanz bei Ihnen eingeht, dann hilft ein gutes und informatives Exposé die Spreu vom Weizen zu trennen. Dort, wo das Objekt den Ansprüchen und/oder Vorstellungen gerecht wird, soll das Interesse gestärkt, dort wo von vornherein jegliches weitere Interesse ausgeschlossen werden kann, sollen unnötige Besichtigungen vermieden werden.

Beides, Anzeige und Exposé sind, neben der Objektvorbereitung und der Zeitplanung, zwei der wichtigsten Bausteine einer optimalen Vorbereitung und damit Grundlage für einen schnellen und unkomplizierten Verkauf.

Hinweise zum Ausfüllen der Vorlage

Füllen Sie möglichst alle (für Ihr Objekt relevanten) Felder aus. Verändern Sie nicht die Chronologie der Vorlage.

Wie bei Vorlagen üblich, wurde bei der Gestaltung im Wesentlichen Wert auf den praktischen Nutzen und die Anwenderfreundlichkeit gelegt. Es ist deshalb zwingend notwendig die Vorlage nach dem Ausfüllen in ein geeignetes und übersichtliches Layout zu bringen.

Ausführliche Hinweise zum Thema Exposé, deren notwendigen Inhalte sowie Sinn und Zweck sowie weitere Hinweise zum Ausfüllen dieser Vorlage, können Sie dem Ratgeber »Makler nein Danke« (ISBN 3831147175) entnehmen. In diesem Titel wird u.a. auch ausführlich die sinnvolle Gestaltung (Größe/Layout), die Platzierung (Medienwahl) sowie der Aufbau von aussagefähigen, Resonanz erzeugenden Anzeigen erklärt.

Allgemeine Angaben zum Objekt

Ort	
Orts- oder Stadtteil	
Objektart	
Baustil	

- hier wird das/Ihr Foto der Vorderansicht
eingefügt -

komplette Objektanschrift	..... PLZ/Ort
	..... Ortsteil
	..... Straße/Hausnummer
	<u>alternativ detaillierte Lagebeschreibung</u>
oder detaillierte Beschreibung der Lage im Ort/Ortsteil	

Allgemeine Objektbeschreibung

Zimmeranzahl	Anzahl	
---------------------	--------	--

Wohnfläche, brutto	m²	kumulierte Summe aller zu wohnzwecken dienenden Räume einschließlich Bäder, Küchen, Flure, Balkone Terrassen (1:1)
	

Nutzfläche, gesamt	m²	kumulierte Summe aller nicht zu wohnzwecken dienenden Räume
	

Lagebeschreibung	Ausführliche Beschreibung. z.B.: ruhig, grün oder zentral, innerstädtisch oder ländlich. Beschreiben Sie weiterhin in welchem Umfeld mit welcher Bebauung sich das Objekt befindet. z.B. Neubaugebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, oder gewachsener Ortskern mit Mischbebauung usw.

Infrastruktur	Hinweise zu Verkehrsverbindungen (öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnen/Schnellstraßen), Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, öffentlichen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten (Sportstätten, Wandermöglichkeiten etc.). - Angaben in Fuß-/Fahrminuten oder Entfernung in mtr/km -

Objektbeschreibung I. Teil	Bauart:
	Etage und/oder Geschosse: Lift: JA/NEIN
	Gemeinschaftseinrichtungen:

	Gemeinschaftliche Sonderausstattungen:

	Besonderheiten/Nutzungsbeschränkungen:
.....	

Objektbeschreibung II. Teil	Hinweise zur Wohnqualität und Ausstattung
	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Objektbeschreibung III. Teil	Andere Aufteilungsmöglichkeiten und-/oder Ausbaureserven
	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Objektbeschreibung IV. Teil	Angaben zur Heizungsart und Warmwasserversorgung
	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Zustand I Objekt	
	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Zustand II Wohnräume	
	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Nutzungshinweise	

Aufteilung	Wohnen (Zimmer I)	..... m ²	Kochen	..... m ²
	Essen (Zimmer II)	..... m ²	Diele(n)	..... m ²
	Schlafen (Zimmer III)	..... m ²	Flur(e)	..... m ²
	Kind I (Zimmer IV)	..... m ²	Bad	..... m ²
	Kind II (Zimmer V)	..... m ²	Duschbad	..... m ²
	Arbeiten (Zimmer VI)	..... m ²	Gäste – WC	..... m ²
	..... (Zimmer VII)	..... m ²	Balkon/Loggia/Terrasse	..... m ² (1:1)
	..... (Zimmer VIII)	..... m ²	Neben-/abstellräume	..... m ²
	..... (Zimmer IX)	..... m ²	Keller	..... m ²

**- hier wird das/Ihr Foto der Rückansicht
eingefügt -**

Objektdaten

Baujahr	Jahr	wenn bei Altbauten nicht exakt bekannt, dann circa. Ggf. auch Wiederaufbau/An- und/oder Ausbaujahr
	

Sanierungen	Jahr	Umfang exakt angeben
	

Renovierungen	Jahr	Umfang exakt angeben
	

Wartungen, TÜV- Abnahmen (nur bei Häusern)	Jahr	möglichst mit Monatsangabe. Z.B. Prüfungen von Öltanks, Heizungsanlagen, Versorgungsleitungen etc.
	

Wohnfläche, netto gesamt	m²	kumulierte Summe der Aufteilung (Balkone, Loggien, Terrassen anteilig). Immer in circa angeben. Bei Schrägen, DIN Angabe oder Hinweis darauf, wie gerechnet wurde
	

Nutzfläche, gesamt	m²	kumulierte Summe aller nicht zu wohnzwecken dienenden Räume
	

Grundstücksgröße_ (nur bei Häusern)	m²	
--	----	--

Ausbaureserven	m²	bei Teileigentum: m² Angabe in circa (bei Dachgeschossen oder Spitzböden – sofern nicht exakt bekannt - nur Grundfläche oder lediglich die Möglichkeit angeben) bei Häusern: kann hier zusätzlich auch auf Anbaumöglichkeiten hingewiesen werden
	

Zimmeranzahl	Anzahl	
--------------	--------	--

Deckenhöhe	cm	nur zu berücksichtigen, wenn > 250 cm

Balkon, Terrasse, Loggia	m² (1:1)	genaue Angabe was mit wieviel m² vorhanden ist (tatsächliche Fläche 1:1)
	

Gesamtgeschosse des Hauses		auch ½ Geschosse oder z.B. 4 plus Dachgeschoss
	

Geschoss/Etage (Nur bei Teileigentum)		genaue Angabe in welcher Etage und dort wo sich das Objekt befindet und ob ein Lift vorhanden ist. z.B. 3. OG links/mit Lift
	

Gesamteinheiten im Haus/in der Eigentümergemeinschaft (Nur bei Teileigentum)		sofern die Eigentümergemeinschaft aus mehreren Häusern besteht, getrennt auflisten
	

Sondernutzungsrechte (Nur bei Teileigentum)		z.B. alleinige oder gemeinschaftliche Gartennutzung, alleiniges Nutzungsrecht für Flächen, Hobbyräume etc.
	

Stellplatz/Garage	Anzahl	genaue Angabe über Art (z.B. Einzel- oder Gemeinschaftsgarage, Carport. Doppelparker etc.) und wie viele Plätze vorhanden sind
	

Preise/Kosten

Verkaufs-/ Angebotspreise	€	Preise bitte jeweils einzeln aufführen. Summen nicht kumulieren!
		Objektpreis <u>Nur bei Teileigentum</u> Stellplatz/Garage q für Objekt und Stellplatz besteht nur ein Einbauten Grundbuchblatt

Nebenkosten	€/Monat	exakte Angabe um welche Kostenart es sich handelt. Es sollte grundsätzlich der Bruttobetrag einschließlich aller Kosten genannt werden (Haus- oder Wohngeld)
	
	€/Jahr	möglichst alle enthaltenen Einzelposten auflisten (z.B. Heizöl/Gas, Strom, Steuern, Müll etc.). Beispiel: € 8.000,00 für Öl, Strom, Müll, Grundsteuer, Wartung usw.
	

Instandhaltungs- rücklagen) (Nur bei Teileigentum)	€	Angabe ob aktuell oder aus letzter Abrechnung, Stand angeben
	

Mieten

Mieteinnahmen	€/Monat	Angabe netto. Bei Mehrfamilienhäusern Mietaufstellung beifügen

Mietnebenkosten	€/Monat	Die umlagefähigen Nebenkosten und den verbleibenden Betrag (Vermieteranteil am gesamten Hausgeld) separat ausweisen
		umlagefähig nicht umlagefähig

Beziehbar	fester Termin oder Jahreszeit. Auch Angaben wie nach Vereinbarung oder sofort sind möglich. Bei vermieteten Objekten Vertragsart, frühesten Bezugstermin oder Vertragsstatus angeben.

Anschrift/Kontaktadresse

Anschrift des Verkäufers	Einschließlich Telefon- Faxnummer und Email Adresse –wenn vorhanden-. Als sinnvoll hat sich erwiesen, wenn Uhr- oder Tageszeiten genannt werden, zu denen man persönlich erreichbar ist. Mobilfunknummern nur als Zusatz.	
	Büro- und Geschäftsnummern nur angeben, wenn dort auch frei gesprochen werden kann.	
	Name	.....
	Straße	.....
	PLZ/Ort	.....
	Telefon	.....
	Telefax	.....
	Mobil/Handy	.....
	Email	.....
	Büro/geschäftl.	.....
Erreichbarkeit	.....

- Weitere Unterlagen zum Objekt stehen auf Anforderung zur Verfügung -
(z.B. Hausgeldabrechnungen oder Versammlungsprotokolle)

.....
.....
.....

Anlagen zum Exposé*

- q Grundrisse im DIN A4 oder A3 Format, möglichst unter Angabe des Maßstabes
- q Grundflächenberechnung
- q Flurkarte
- q Lageplan
- q Stadtplanausschnitt s/w

* weitere Unterlagen sollten in einer so genannten »Zusatzmappe« zusammengefaßt werden