

DAS ERFOLGREICHE EXPOSÉ

▶ Block 11

Welche Ziele verfolgt das Exposé?

Zunächst kommt der Makler mit dem Exposé seiner Informationspflicht nach.

Diese muss folgenden Grundsätzen entsprechen:

- ▶ Schriftlich
- ▶ Richtig
- ▶ Vollständig
- ▶ Rechtzeitig
- ▶ Inkl. rechtliche Hinweise (z. B. Energieausweis, Provision)

Welche Ziele verfolgt das Exposé?

Letztlich dient das Exposé zur Bewerbung der Immobilie. Es sollte...

- ▶ Aussagekräftig sein
- ▶ Sämtliche Daten und Fakten beinhalten
- ▶ Ohne (Rechtschreib-) Fehler sein
- ▶ Eine zum Objekt passende Beschreibung (inkl. Lage) beinhalten
- ▶ Mit „frischen“ Grundrissen und Bildern ausgestattet sein
- ▶ Den Datenschutz berücksichtigen (z.B. private Fotos ‚verwischen‘)
- ▶ Neugierig machen und Interesse wecken
- ▶ Nichts beschönigen
- ▶ Emotionen wecken

Notwendige Vorarbeiten

Objektbesichtigung:

- ▶ Den Eigentümer / Bewohner „vorbereiten“ / briefen
- ▶ Notfalls selbst Hand anlegen / aufräumen
- ▶ Aufmerksam sein und auf Details achten
- ▶ Auf Schäden achten und danach fragen
- ▶ Womit besticht die Immobilie
- ▶ Was sind die „Vorzüge“, was die „Nachteile“
- ▶ Umfeld / Nachbarschaft
- ▶ Bilder mit Tageslicht

Notwendige Vorarbeiten

Objektaufnahme:

- ▶ Mikrolage / Makrolage
- ▶ Umfeld / Infrastruktur
- ▶ Entfernungen
- ▶ Sämtliche Unterlagen organisieren (Baupläne, Grundbuch, Energieausweis, etc.)

Notwendige Vorarbeiten

Notwendige / geeignete Hilfsmittel:

- ▶ Kamera mit Stativ, Weitwinkel, Fernauslöser und (gutem) Blitz
- ▶ Schirme für Belichtung
- ▶ Drohne für Luftaufnahmen
- ▶ Zubehör für 360° Besichtigungen
- ▶ Dekomaterial (evtl. Partnerfirma?)

Im Detail bedeutet das:

- **Einleitung:** Begonnen wird mit einer kurzen Beschreibung der Immobilie und ihrer Lage. Es werden ansprechende Worte verwendet, um das Interesse potenzieller Käufer zu wecken.
- **Ausstattung:** Beschreibung der Ausstattung der Immobilie, einschließlich der Anzahl der Zimmer, Badezimmer, Küche und Wohnbereich. Betont werden die besonderen Merkmale, wie z. B. ein Kamin, ein Balkon oder eine Terrasse.
- **Lage:** Beschrieben wird die Lage der Immobilie und ihre Umgebung. Erwähnt werden nahegelegene Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Im Detail bedeutet das:

- **Die Beschreibung** der Immobilie sollte **objektiv und sachlich** sein. Übertreibungen sollten vermieden werden, und die Immobilie sollte nicht schöner gemacht werden, als sie tatsächlich ist.
- **Das Exposé** sollte eine **klare Struktur** haben und **leicht verständlich** sein. Verwendet werden klare Überschriften und Absätze, um die Informationen übersichtlich zu präsentieren.
- **Berücksichtigt** muss bei der Erstellung des Exposés die **Zielgruppe**, für die die Immobilie interessant sein könnte. Die Sprache muss entsprechend angepasst werden.

Im Detail bedeutet das:

- **Aktualität:** Das Exposé muss aktuell sein und alle Informationen müssen auf dem neuesten Stand sein. Das Exposé muss regelmäßig aktualisiert werden, um sicherzustellen, dass es immer korrekt und relevant ist.
- **Rechtliche Hinweise:** Rechtliche Hinweise wie den Energieausweis und die Angabe der Provision sollten nicht vergessen werden mit aufzunehmen.

Im Detail bedeutet das:

▶ Beispiel für eine Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt und bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen. Die Lage ist einfach unschlagbar - Sie sind nur wenige Minuten von den besten Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten entfernt. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Abgeschlossenheit, die Sie brauchen, um sich zu entspannen und zur Ruhe zu kommen.

Im Detail bedeutet das:

Weiter mit der Beschreibung:

Aber das ist nur der Anfang. Diese Immobilie bietet auch eine Fülle von Produktdetails, die sie zu einem echten Juwel machen. Die großzügigen Zimmer bieten viel Platz für Ihre Familie und Freunde, während die modernen Annehmlichkeiten sicherstellen, dass Sie immer bequem leben.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genug Platz zum Kochen und Essen. Das Wohnzimmer ist hell und geräumig und lädt zum Entspannen ein. Die Schlafzimmer sind gemütlich und bieten genug Platz für einen erholsamen Schlaf.

Im Detail bedeutet das:

Weiter mit der Beschreibung:

Das ist noch nicht alles - diese Immobilie verfügt auch über einen wunderschönen Garten, der perfekt für Grillabende oder einfach nur zum Entspannen im Freien geeignet ist. Und wenn es draußen kalt wird, können Sie sich in Ihrem gemütlichen Kaminzimmer aufwärmen.

Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was Sie brauchen, um ein glückliches Leben zu führen. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, dann sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen!

Im Detail bedeutet das:

- **Preis und Finanzierung:** Der Preis der Immobilie muss angegeben werden und es muss erwähnt werden, ob die Finanzierungsmöglichkeit zur Verfügung steht.
 - **Kontaktinformationen:** Die Kontaktinformationen werden angegeben, damit potenzielle Käufer anrufen können.
- ▶ Die Immobilie ist für einen Preis von 500.000 Euro zu erwerben und es stehen Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung, um den Kauf zu erleichtern. Bei Interesse können Sie mich gerne unter der folgenden Telefonnummer erreichen: 0123-456789 oder per E-Mail an immobilienmakler@email.com.

Im Detail bedeutet das:

- **Grundriss und Fotos:** Der Grundriss der Immobilie muss zur Verfügung stehen, mit hochwertigen Fotos, die die verschiedenen Zimmer und Bereiche zeigen. Die Bilder müssen gut beleuchtet und scharf sein. Hochwertige Fotos sind ein Muss für jedes Immobilienexposé. Die Immobilie sollte von allen Seiten gezeigt werden und die besten Eigenschaften hervorgehoben werden.
- **Wichtig:** Privatsphäre / Datenschutz beachten; z. B. persönliche Bereiche Pixeln / verwischen.

Noch ein paar Tipps zum Thema Fotos

- **Tageslicht nutzen:** Die Immobilie sollte bei Tageslicht fotografiert werden, um eine natürliche Beleuchtung zu erhalten. Zu dunkle und zu helle Räume sollten vermieden werden.
- **Räume aufräumen:** Räume sollten aufgeräumt und sauber sein. Persönliche Gegenstände sollten entfernt werden und auf ansprechende Dekoration achten.
- **Perspektive:** Die Perspektive sollte so gewählt werden damit die Räume optimal zur Geltung kommen. Weitwinkelobjektive können verwendet werden, um einen größeren Blickwinkel zu erhalten.
- **Details:** Die Details sollten fotografiert werden, wie z.B. besondere Ausstattungsmerkmale oder architektonische Besonderheiten.
- **Außenansicht:** Die Außenansicht der Immobilie ist wichtig, um einen Gesamteindruck zu vermitteln. Die Bilder müssen bearbeitet werden, um eine optimale Farbgebung und Schärfe zu erreichen. Keine Übertreibung durch Filter oder Verzerrungen.
- **Bildbearbeitung**

Im Detail bedeutet das:

Fazit: Abgeschlossen wird das Exposé zusammengefasst mit den wichtigsten Merkmalen der Immobilie. Potenzielle Käufer sollen ermutigt werden, sich für eine Besichtigung zu melden.

- ▶ Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche von 200 Quadratmetern auf einem Grundstück von insgesamt 420 Quadratmetern. In einer ruhigen Lage mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich bei uns für eine Besichtigung anzumelden und dieses Juwel persönlich kennenzulernen!

Im Detail bedeutet das:

- Das Exposé sollte **professionell und gut strukturiert** sein, um das Interesse potenzieller Käufer zu wecken. Vermieden werden sollten Rechtschreib- und Grammatikfehler. Die **Informationen sollten präzise und korrekt** sein.

Rechtliche Hinweise beachten

Ein Immobilienexposé muss verschiedene rechtliche Informationen enthalten, um potenzielle Käufer umfassend zu informieren. Dazu gehören:

- **Energieausweis:** Seit 2014 ist bei Verkauf oder Vermietung von Immobilien ein Energieausweis gesetzlich vorgeschrieben. Das Exposé muss Angaben zum Energieverbrauch der Immobilie enthalten mit dem Energieausweis als Anlage. Insbesondere sind folgende Angaben zu machen:
 - ▶ Art des Ausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
 - ▶ Energiekennwert
 - ▶ (mehrheitlicher) Energieträger der Heizung (Öl, Gas, etc.)
 - ▶ Baujahr des Gebäudes
 - ▶ Energieeffizienzklasse

Rechtliche Hinweise beachten

Ein Immobilienexposé muss verschiedene rechtliche Informationen enthalten, um potenzielle Käufer umfassend zu informieren. Dazu gehören:

- ▶ **Energieausweis:** Gebäude unter Denkmalschutz bilden hier eine Ausnahme.
- ▶ **Grundbuchauszug:** Das Exposé sollte einen aktuellen Grundbuchauszug enthalten, um potenzielle Käufer über mögliche Belastungen, wie z.B. Grundschulden oder Wegerechte, zu informieren.
- ▶ **Denkmalschutz:** Wenn die Immobilie unter Denkmalschutz steht, muss dies im Exposé angegeben werden. Auch eventuelle Einschränkungen bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen müssen erwähnt werden.

Rechtliche Hinweise beachten

- **Altlasten:** Wenn die Immobilie auf einem ehemaligen Industriegelände oder in der Nähe von Altlasten liegt, muss das erwähnt werden.
- **Mietverhältnisse:** Ist die Immobilie vermietet, ist dies anzugeben. Auch die Höhe der Miete und die Dauer des Mietverhältnisses sollten erwähnt werden.
- **Sonstige rechtliche Informationen:** Je nach Art der Immobilie können weitere rechtliche Informationen relevant sein, wie z.B. Angaben zu möglichen Altlasten, zu Eigentümergemeinschaften oder zu öffentlichen Lasten.
- **Angaben zur Provision!**

Rechtliche Hinweise beachten

- **Achtung:** Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil entschieden, dass die Angaben im Exposé rechtlich bindend sind. Die Angaben müssen also den Tatsachen entsprechen. Offensichtliche Mängel dürfen nicht verschwiegen werden.
- **Aber:** Es muss auch nicht auf jeden (vermeintlichen) Nachteil hingewiesen werden; z. B. der Balkon auf der Nordseite. Immer objektiv bleiben.
- **Unrichtige oder fehlerhafte Angaben können zum Verlust des Provisionsanspruches führen.**
- Eine Reservierungsgebühr für den Maklerkunden ist lt. jüngsten Urteil des BGH unzulässig, da der Kunde keinen nennenswerten Vorteil erhalte, weil der Verkäufer weiterhin an einen Dritten verkaufen könne.

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE



Expertenverlag
Kompetenz

MUSTER
TOP


Mehrfamilienhaus
12345 Musterstadt
Muster Straße 1



Objektinformationen

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Lage von Ludwigsburg-Hoheneck. Mit Blick in Richtung Favorite-Park überzeugt das Haus mit einer schnellen und direkten Verbindung in das Stadtgebiet.

Das Grundstück mit seinen 357 m² ist in Richtung Süden ausgerichtet und fast vollständig ausge-nutzt. Das ursprünglich als Mehrgenerationenhaus geplante Haus aus dem Jahr 1961 begeistert mit drei optimal geschnittenen Wohnungen. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich je eine schnitt-gleiche 3,5-Zimmer Wohnung. Während das EG über einen schönen Südbalkon und ca. 84 m² Wohnfläche verfügt, wurde im OG der Balkon zu einer geschlossenen Veranda ausgebaut. Somit weist diese Wohnung eine Wohnfläche von ca. 87 m² aus. Das Dachgeschoss mit einem separaten Gästezimmer wurde in den letzten Jahren größtenteils renoviert. Insgesamt sind hier weitere ca. 78 m² vorhanden. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet daher auch eine beeindruckende Nutz-fläche an. Zwei Garagen befinden sich direkt im Haus. Beheizt wird das Haus mit unterschiedlichen Systemen, wesentlicher Energieträger ist Gas.

Zu den Modernisierungen zählen die größtenteils erneuerten Fenster sowie das in den 90er Jahre erneuerte Dach.

Durch weitere Sanierungsmaßnahmen kann hier ihr neuer Wohn(t)raum entstehen. Den verschie-denen Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.



Baujahr

1961



Grundstücksfläche

ca. 357 m²



Wohnfläche

ca. 249 m²



Zimmer

12



Parken

Garage



Heizung

Gasheizung



Einzugsdatum

nach Vereinbarung



Modernisierung

2001



Kaufpreis

815.000,00 €

Lage

Musterstadt liegt nördlich der Landeshauptstadt Muster und bietet rund 123.000 Einwohnern ein Zuhause. Mit Blick in Richtung Park überzeugt das Haus mit einer schnellen und direkten Verbindung in das Stadtgebiet.

Das Grundstück mit seinen 357 m² ist in Richtung Süden ausgerichtet und fast vollständig ausgenutzt. Das ursprünglich als Mehrgenerationenhaus geplante Haus aus dem Jahr 1961 begeistert mit drei optimal geschnittenen Wohnungen. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich je eine schnittgleiche 3,5-Zimmer Wohnung. Während das EG über einen schönen Südbalkon und ca. 84 m² Wohnfläche verfügt, wurde im OG der Balkon zu einer geschlossenen Veranda ausgebaut. Somit weist diese Wohnung eine Wohnfläche von ca. 87 m² aus. Das Dachgeschoss mit einem separaten Gästezimmer wurde in den letzten Jahren größtenteils renoviert. Insgesamt sind hier weitere ca. 78m² vorhanden. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet daher auch eine beeindruckende Nutzfläche an. Zwei Garagen befinden sich direkt im Haus. Beheizt wird das Haus mit unterschiedlichen Systemen, wesentlicher Energieträger ist Gas.

Zu den Modernisierungen zählen die größtenteils erneuerten Fenster sowie das in den 90er Jahre erneuerte Dach. Durch weitere Sanierungsmaßnahmen kann hier ihr neuer Wohn(t)raum entstehen. Den verschiedenen Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.



Bahnhof

1,68 km



Flughafen

39 km



U-Bahn/S-Bahn

1,68 km



Bushaltestelle

0,14 km



Schule

0,22 km



Kindergarten

0,28 km



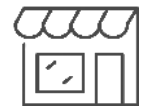
Zentrum

1,4 km



Autobahn

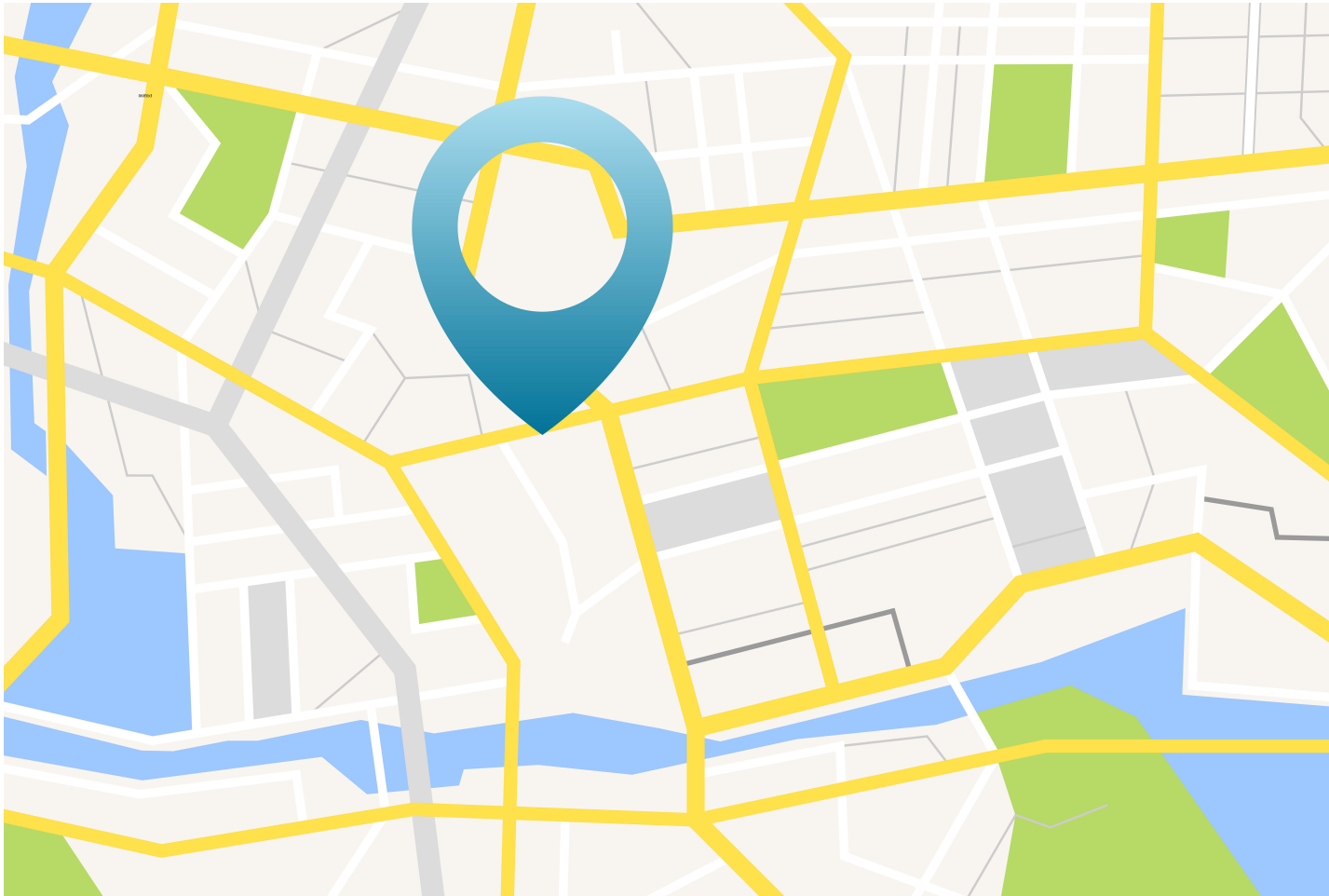
3,5 km



Einkaufsmöglichkeit

1,24 km

Lage





MUSTER
TOP
👍







MUSTER
TOP
👍







Zusammenfassung



ImmoNr	2540
Grundstücksgröße	ca. 357 m ²
Wohnfläche	ca. 249 m ²
Nutzfläche	ca. 88 m ²
Gesamtfläche	ca. 337 m ²
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	3
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Wohneinheiten	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Küchen	3
Heizungsart	Gasheizung
Kaufpreis	815.000,00 €
vom Käufer im Erfolgsfall zu zahlender Käuferprovision	4,76 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieangaben



Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204,6 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1961
Jahr d. Modernisierung	2001
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G

Grundriss

Untergeschoss



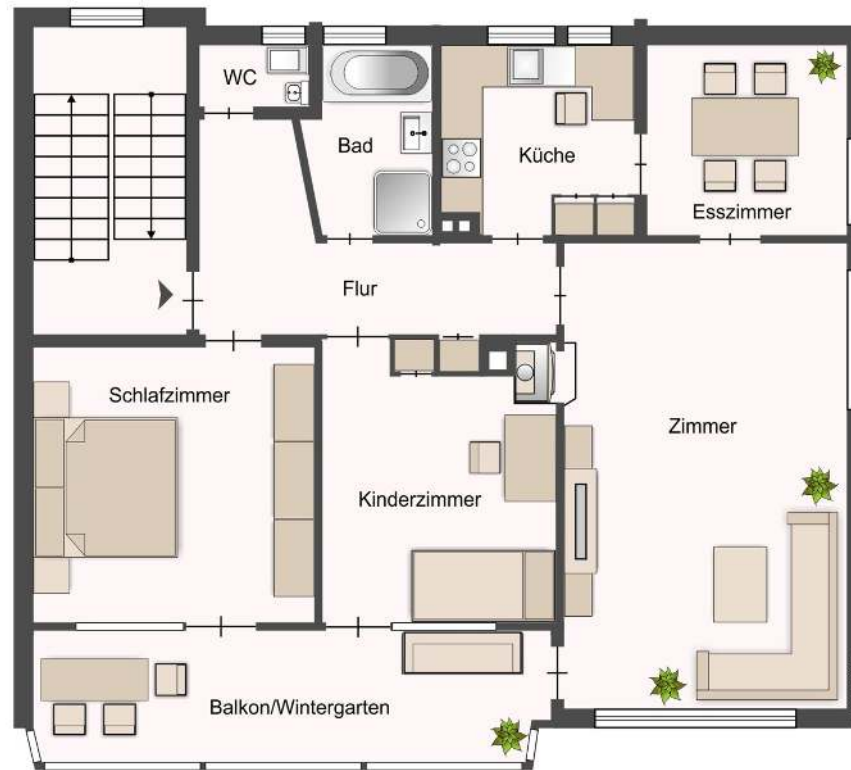
Grundriss

Erdgeschoss



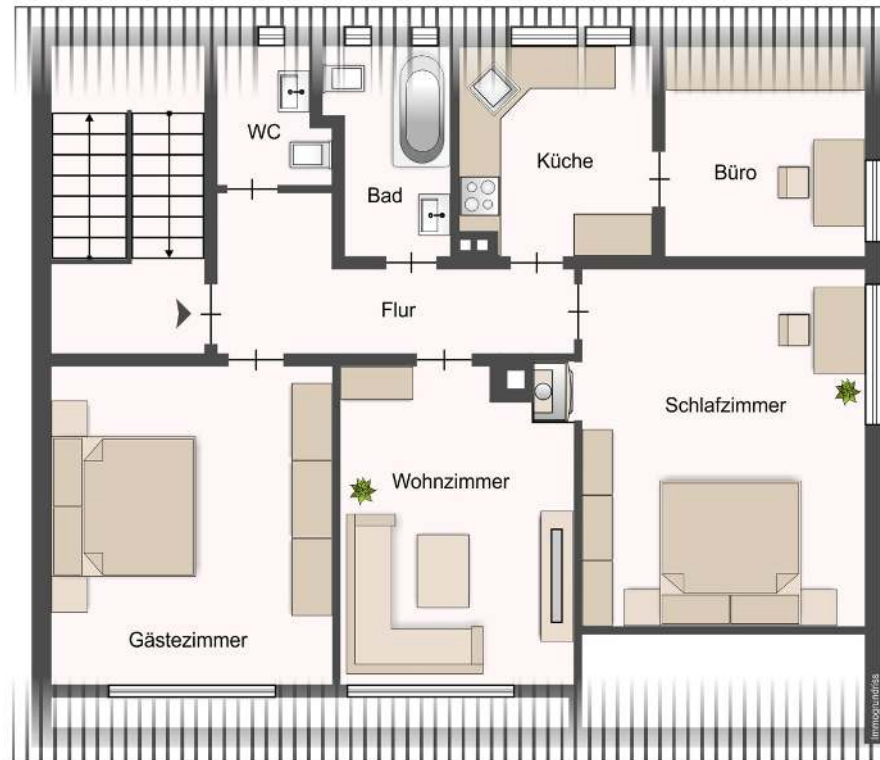
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss





Max Mustermann

T: +49(0)1234 / 56 78 910

M: +49(0)123 / 45 67 890

E: max@mustermann.de

Mit Bestkonditionen zur Traumimmobilie. Ganz egal, wo Sie kaufen.



MUSTER
TOP


KOSTENLOSER SERVICE

UNSERE LEISTUNGEN. IHRE VORTEILE.

- // Darlehen für alle Finanzierungsgründe (z.B. Kauf, Neubau, Anschlussfinanzierung)
- // Individuelle Sollzinsbindung (von 1 Monat bis 40 Jahre)
- // Flexible Darlehen mit Sonderausstattungen (z.B. Tilgungswechsel, variable Raten)
- // Einbindung von Fördermitteln (z.B. für Modernisierung oder Sanierung)
- // Finanzierung für alle Interessenten (z.B. auch für Selbstständige)
- // Finanzierungen auch über den Kaufpreis hinaus

INDIVIDUELLE LÖSUNGEN ZU BESTKONDITIONEN FLEXIBLE PRODUKTE, TRANSPARENTE BERATUNG

Wenn Sie eine Immobilie finanzieren möchten, hilft Ihnen ein Ansprechpartner vor Ort, der Ihnen bei allen Fragen zur Seite steht. Bei vielen Banken sind Sie nur ein Kunde unter vielen, doch bei uns stehen Sie an erster Stelle. Wir finden für Sie ein individuelles Angebot, das optimal zu Ihnen und Ihrer Lebenssituation passt.

Als unabhängiger Finanzberater vergleichen wir die Angebote von mehr als 400 Banken, Sparkassen und Versicherungen, um für Sie die ideale Lösung zu Bestkonditionen zu finden. Dabei spielt es übrigens keine Rolle, ob Sie Ihre Immobilie bei einem Bauträger, Maklerbüro oder Privatanbieter kaufen. Darüber hinaus sind wir Ihnen auch gerne bei der Suche nach der richtigen Anschlussfinanzierung behilflich. Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

VERMIETER-SORGLOS-PAKET

Unser Premium-Service für
Immobilienbesitzer und Kapitalanleger

Das Vermieten und Verwalten von Wohnungen oder Häusern ist eine zeitraubende und stressige Angelegenheit, die heute mehr denn je Durchsetzungsvermögen, Fachkenntnisse und Erfahrung erfordert. Gerne kümmern wir uns zukünftig um die Vermietung und Bewirtschaftung Ihrer Kapitalanlage.

Wir sorgen dafür, dass Sie über die komplette Vermietungsphase ruhig schlafen können.

