

Exposé erstellen

Alle nötige Angaben auf einen Blick

Bilder

Schon auf der ersten Seite sollte sich das Objekt von seiner besten Seite zeigen. Nehmen Sie das schönste Bild und platzieren Sie es auf dem Titel.

Die Innenaufnahmen sowie Gartenbilder etc. heben Sie sich für den Innenteil auf.

Titel

Darüber oder darunter kommt die Hauptüberschrift. Diese sollte in nur einem Satz die Vorzüge der Immobilie erklären. Z.B. Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und schönem Garten in Weinheim.

Lage/Ort

Neben Ort, Stadtteil und evtl. Entfernung zum Beispiel zum Bahnhof, sind auch Angaben wie z.B. Entfernung zur nächsten Schule/Uni möglicherweise interessant. Schön wenn der Interessent gleich die genaue Adresse erfährt. So kann er sich im Vorfeld schon mal einen Eindruck von Mikro- und Makrolage machen.

Baujahr

Damit der mögliche Käufer weiß was bei der Immobilie auf ihn zukommt, ist selbstverständlich das Baujahr des Gebäudes wichtig. Je älter ein Haus ist, desto eher muss etwas an der Immobilie repariert oder ausgetauscht werden. Die Bank verlangt bei einer Finanzierung diese Angaben des Hauses.

Zimmeranzahl

Ob die Räumlichkeiten für einen Interessenten ausreichend sind. Oder ob die Zimmeranzahl bei Bedarf noch erweitert werden kann ist selbstverständlich von großer Bedeutung. Schließlich kann eine 5-köpfige Familie nicht in eine 3-Zimmer-Wohnung einziehen. Vorsicht bei halben Zimmern. Es kommt nicht so gut an, wenn das „halbe“ Zimmer nur eine etwas größere Ecke im Flur ist. Lieber soll sich der Interessen bei der ersten Besichtigung über den „großen,“ Flur freuen.

Quadratmeter Wohnfläche

Was nützen die vielen Zimmer wenn die Gesamtwohnfläche zu wenig ist. Also

nicht vergessen. Ebenso nicht zu vergessen ist die Nutzfläche, die gerade bei Häusern einige Quadratmeter ausmachen kann. Bisher hat sich noch keiner über einen zu großen Keller oder eine zusätzliche Abstellkammer beschwert. Bei Eigentumswohnungen steht die Größe der Wohnung immer in Relation zum Kaufpreis.

Quadratmeter Grundstück

Das Grundstück ist eher bei Häusern interessant. Auch hier steht selbstverständlich der Kaufpreis in Relation zur Größe. Ob jemand einen großen Garten bevorzugt oder eher davon abgeschreckt wird ist leider sehr individuell und lässt sich nicht beeinflussen. Sollten auf dem Grundstück noch Nebengebäude, Teich oder Pergola stehen, erwähnen Sie es ruhig. Möglicherweise ist jemand ganz verrückt darauf und hat so etwas schon lange gesucht.

Kaufpreis

Ganz klar, der Kaufpreis muss erwähnt werden. Ebenso wie mögliche weitere Kosten, wie z. B. den Stellplatz. Sollte der Preis noch verhandelbar sein, können Sie dies auch angeben, müssen Sie aber nicht.

Mieteinnahmen

Wenn das Objekt komplett oder auch teilweise vermietet ist, sollten unbedingt die Mieteinnahmen (Ist- oder Kannmiete) angegeben werden. Früher oder später wird der Interessent diese Zahlen sowieso erfahren. Für Kapitalanleger reine Zeitverschwendung wenn die Mieteinnahmen nicht in einem gesunden Verhältnis zum Kaufpreis stehen.

Ausstattung

Um an die Ausstattungsmerkmale zu kommen müssen Sie etwas Arbeit investieren, da diese oft nicht auf den ersten Blick erkennbar sind.

Gehen sie durch jedes Zimmer und schreiben Sie die Eigenschaften jedes Raumes auf. Am Ende fassen Sie alles in einer Kurzform zusammen. Übertreiben Sie es nicht. Der Text sollte nicht zu lang – aber auch nicht zu knapp sein. Eine Auflistung kommt immer gut an, da sie überschaubar ist.

Nebenkosten

Die Höhe der Nebenkosten und wie sie sich zusammen stellen sollten im Exposé grob erwähnt werden. Die genauen Angaben gibt es dann mit der Nebenkostenabrechnung. Bei ETWs in umlagefähige und nicht auf Mieter umlegbare Nebenkosten aufteilen.

Bezugstermin

Wenn die Immobilie zum Verkauf frei wird oder sogar schon frei ist, sollte das erwähnt werden. Ebenso wenn das Objekt vermietet ist. Der Käufer „kauft“ die Mieter in der Regel mit. Und dies sollte er im Vorfeld erfahren.

Grundriss

Am Besten, wenn der Grundriss mit Maßangaben und wenn möglich, maßstabsgetreu ist. So kann der Käufer sich ein genaues Bild der Räumlichkeiten machen. Auch hier heißt es wieder, die Bank verlangt dringend den Grundriss. Deshalb ist es von Vorteil wenn dieser schon beim Exposé dabei ist.

Energieausweis

Darauf will ich hier nur kurz eingehen, da es ständig Änderungen der Gesetzeslage gibt.

Bitte informiere dich wie der aktuelle Stand zum Thema Energieausweis ist. Eine Missachtung kann teuer werden.

Nicht vergessen

- Bilder
- Titel
- Lage/Ort
- Baujahr
- Zimmeranzahl
- Quadratmeter Wohnfläche
- Quadratmeter Grundstück
- Kaufpreis
- Mieteinnahmen
- Ausstattung
- Nebenkosten
- Bezugstermin
- Grundriss
- Energieausweis

