



**RONALD MERTEN**  
IMMOBILIEN GMBH

# WAS EIN GUTES EXPOSÉ AUSZEICHNET

Eine Immobilienexposé Checkliste für Verkäufer



# Immobilien verkaufen: Praktische Tipps und Hinweise für die Anfertigung von Exposés

Wenn eine Immobilie den Besitzer wechseln soll, dann ist ein professionell gemachtes Exposé erforderlich. Denn das Immobilienexposé bietet potenziellen Käufern eine erste Gelegenheit, mehr über eine Immobilie zu erfahren. Erfahren Sie anhand der folgenden Immobilienexposé Checkliste, worauf es bei der Erstellung ankommt.

## Beginnen Sie am Anfang

Wie alt ist die Immobilie? Neben dem Baujahr ist es für Käufer relevant, ob und wann es die letzten Umbauten und Renovierungen gab. Geben Sie einen kurzen Überblick zu den wichtigsten Rahmendaten.

## Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Größe ist ein entscheidender Faktor bei einer Immobilie. Hier kommt es darauf an, exakte Quadratmeter-Angabe zur Wohn- oder Nutzfläche im Immobilienexposé zu machen. Bei Häusern sollte zudem die Grundstücksgröße enthalten sein. Rechnen Sie nach Möglichkeit Balkone und Terrassen ebenso mit ein wie Dachschrägen. Falls Sie keine genauen Angaben zur Hand haben, hilft Ihnen das Maklerbüro Ronald Merten gerne weiter.

## Objektbeschreibung und Aufteilung

Interessenten haben genaue Vorstellungen zu Größe und Aufteilung ihrer zukünftigen Immobilie. Geben Sie an, wie viele Zimmer die Immobilie derzeit hat und ob es ggf. Aus- oder Umbaumöglichkeiten gibt, z.B. im Bereich des Daches, in Form von Wanddurchbrüchen oder Anbauten. Optimalerweise fügen Sie einen Grundriss bei, damit sich die Interessenten schon vor der ersten Besichtigung einen Eindruck verschaffen können.

## Ausstattung und Besonderheiten

Erwähnen Sie alles, was zur Immobilie dazugehört. Dazu zählen Garagen, Gärten oder Stellplätze ebenso wie Einbaumöbel, Art und Beschaffenheit der Fenster und Böden oder Besonderheiten in Bad und Küche. Geben Sie auch eine kurze Info zur Heiz- und Energietechnik: welche Anlagen sind vorhanden und wie alt sind diese. Verfügt das Objekt über elektrische Rollläden oder Markisen? Falls ja, dann sollte sich dies im Exposé wiederfinden.

## Wo befindet sich die Immobilie

Beschreiben Sie die Lage der Immobilie offen und ehrlich. Während die einen Interessenten nach Ruhe suchen, sehnen sich andere nach einer belebten Nachbarschaft. Sie können es nicht allen recht machen. Seien Sie daher offen und ehrlich, was die individuellen Besonderheiten Ihrer Lage angeht – so wissen alle Beteiligten, woran sie sind.

## Lage und Umgebung

Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Autobahnanbindungen – all das spielt für Interessenten eine große Rolle. Im Immobilienexposé sollten Sie ebenfalls wahrheitsgemäße Angaben machen. Denn am Ende hilft es keinem, wenn der Supermarkt „um die Ecke“ leider doch fünf Kilometer entfernt liegt.

## Das Finanzielle

Der Angebotspreis darf in keinem Exposé fehlen. Achten Sie bitte darauf, einen realistischen Preis anzugeben. Wählen Sie diesen nicht zu hoch und nicht zu niedrig, um keine Interessenten abzuschrecken und das Maximale aus Ihrer Immobilie herauszuholen. Erwähnen Sie auch die Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notarhonorare, Maklergebühren, die im Falle eines Verkaufs auf den Käufer zukommen.

## Bild- und Videomaterial

Stellen Sie eine aussagekräftige Bildauswahl zusammen, auf der man die Immobilie von innen und außen sehen kann. Jeder Raum, auch Küche und Bad, sollte abgebildet werden. Achten Sie auf eine gute Bildqualität. Unscharfe oder dunkle Bilder machen keinen guten Eindruck. Fügen Sie auch Grundrisse als PDF-Datei bei, damit sich Interessenten einen guten Überblick verschaffen können. Optimal ist es, wenn Sie die Immobilie in einem Video darstellen, beispielsweise als Dia-Show mit 360 Grad-Bildern oder als klassische Hausführung.

## Ihre Kontaktdaten

Sorgen Sie dafür, dass Interessenten Sie als Verkäufer gut erreichen können. Im Exposé sollten daher all Ihre Kontaktdaten aufgeführt sein, darunter Festnetz- und Mobilrufnummern sowie E-Mail-Adresse und – sofern vorhanden – Verlinkungen zur eigenen Website sowie den eigenen Social-Media-Kanälen.

# SIE HABEN NOCH FRAGEN?

Kontaktieren Sie uns gerne für mehr Experten-Tipps– wir beraten Sie gerne.

---

Ronald Merten Immobilien GmbH  
Elke Ringleb und Ronald Merten, Geschäftsführer  
Am Hopfenberg 5  
99096 Erfurt

---

☎ Tel. +49 361 - 347 700

✉ [info@merten-immobilien.de](mailto:info@merten-immobilien.de)



**RONALD MERTEN**  
IMMOBILIEN GMBH