



KOSTENLOSE VORLAGE ZUM BUCH

Exposé Vorlage für den erfolgreichen Hausverkauf

Objektdaten erfassen Stärken herausarbeiten Käufer überzeugend informieren

DIGITAL AUSFÜLLBAR UND DRUCKBAR

Eine Arbeitshilfe von Michael Urban Autor von Das Geheimnis des erfolgreichen Hausverkaufs

MICHAEL URBAN | URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

So nutzen Sie diese Vorlage

Ein gutes Exposé verbindet Emotion mit belastbaren Fakten. Füllen Sie zunächst alle Angaben vollständig aus. Formulieren Sie erst danach Überschrift und Beschreibung.

UGL Grundsatz

Ein Exposé soll Interesse wecken und zugleich ehrlich informieren. Ungeprüfte Aussagen, verschwiegene Mängel und übertriebene Versprechen gefährden Vertrauen und Verhandlungen.

Objekt und Verkaufsrahmen

OBJEKTART**ADRESSE DER IMMOBILIE****EIGENTÜMER****ANSPRECHPARTNER****GEPLANTER VERKAUFSSTART****GEWÜNSCHTER ÜBERGABETERMIN****IHR PERSÖNLICHES VERKAUFSZIEL****WAS SOLL EIN KÄUFER NACH DEM LESEN UNBEDINGT VERSTANDEN HABEN**

Titel und erster Eindruck

Die Überschrift gibt den Ton vor. Sie sollte den Charakter der Immobilie benennen und keine Eigenschaft versprechen, die sich später nicht belegen lässt.

ARBEITSTITEL DES EXPOSÉS

UNTERZEILE MIT LAGE ODER BESONDEREM NUTZEN

EMOTIONALER EINSTIEG ETWA FÜNF BIS SIEBEN SÄTZE

Drei stärkste Kaufargumente

KAUFARGUMENT 1

KAUFARGUMENT 2

KAUFARGUMENT 3

Das Objekt auf einen Blick

Übertragen Sie nur Werte, die durch Pläne, Berechnungen oder andere Unterlagen nachvollziehbar sind.

KAUFPREIS**WOHNFLÄCHE****ZIMMER****BADEZIMMER****BAUJAHR****VERFÜGBARKEIT****OBJEKTZUSTAND****WEITERE WESENTLICHE ECKDATEN****GRUNDSTÜCKSFLÄCHE****NUTZFLÄCHE****SCHLAFZIMMER****ETAGEN****LETZTE WESENTLICHE MODERNISIERUNG****STELLPLÄTZE UND GARAGEN****ERSCHLIESSUNG**

Lage und Lebensqualität

Beschreiben Sie nicht nur Entfernungen. Erklären Sie, wie es sich dort lebt und für welche Käufer die Lage besonders passend ist.

ORTSTEIL UND UNMITTELBARES UMFELD

EINKAUFEN SCHULEN BETREUUNG ÄRZTE

VERKEHR ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR ARBEITSWEGE

NATUR FREIZEIT GASTRONOMIE BESONDERE LAGEQUALITÄTEN

ENTFERNUNGEN UND QUELLEN DER ANGABEN

Das Haus verständlich erzählen

Führen Sie den Leser vom Ankommen über die wichtigsten Räume bis in den Außenbereich. Trennen Sie belegbare Fakten klar von persönlichen Eindrücken.

ANKOMMEN UND ERSTER EINDRUCK

RAUMAUFTeilUNG UND WOHNGEFÜHL

GARTEN BALKON TERRASSE NEBENGEBÄUDE

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN UND PASSENDE ZIELGRUPPE

Ausstattung und Modernisierung

Nennen Sie Qualität, Alter und Zustand möglichst konkret. Rechnungen und Nachweise stärken die Aussagekraft.

BAUWEISE DACH FASSADE FENSTER

HEIZUNG WARMWASSER LÜFTUNG ERNEUERBARE ENERGIE

BÖDEN TÜREN KÜCHE SANITÄR

SMART HOME INTERNET SICHERHEIT WEITERE TECHNIK

MODERNISIERUNGEN MIT JAHR UND NACHWEIS

Räume und Flächen

Geben Sie Flächen nur auf Grundlage einer nachvollziehbaren Berechnung an. Abweichungen sollten transparent erklärt werden.

GESCHOSS ODER BEREICH	RÄUME UND NUTZUNG	FLÄCHE

GRUNDLAGE DER FLÄCHENANGABEN UND MÖGLICHE BESONDERHEITEN

--

Energie und technische Angaben

Bei kommerziellen Immobilienanzeigen sind bei vorhandenem Energieausweis bestimmte Angaben verpflichtend. Der Energieausweis muss Kaufinteressenten rechtzeitig zugänglich gemacht werden.

ART DES ENERGIEAUSWEISES

GÜLTIG BIS

ENDENERGIEBEDARF ODER VERBRAUCH

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER

BAUJAHR LAUT ENERGIEAUSWEIS

HEIZUNGSART

BAUJAHR DER HEIZUNG

WEITERE ENERGETISCHE MASSNAHMEN UND NACHWEISE

UGL Profi Hinweis

Übernehmen Sie Energiedaten Zeichen für Zeichen aus dem gültigen Energieausweis. Verwechseln Sie Bedarf und Verbrauch nicht. Bei Unsicherheit lassen Sie die Anzeige vor Veröffentlichung prüfen.

Fotos und Grundrisse planen

Ein starkes Exposé zeigt einen nachvollziehbaren Rundgang. Nutzen Sie helle, aufgeräumte Motive und vermeiden Sie irreführende Perspektiven oder starke Verfremdungen.

- ☐ Außenansicht und Ankommen
- ☐ Eingangsbereich
- ☐ Wohnbereich
- ☐ Küche
- ☐ Schlafräume
- ☐ Bäder
- ☐ Garten Terrasse Balkon
- ☐ Besondere Ausstattungsmerkmale
- ☐ Technik und Nebengebäude
- ☐ Grundrisse für jedes Geschoss

GEWÜNSCHTE REIHENFOLGE UND BILDUNTERSCHRIFTEN

WELCHE BEREICHE WERDEN BEWUSST NICHT FOTOGRAFIERT UND WARUM

Fakten prüfen und offenlegen

Vollständige und nachvollziehbare Informationen schaffen Vertrauen. Bekannte wesentliche Umstände sollten nicht beschönigt oder verschwiegen werden.

- ☐ Eigentumsverhältnisse und Vertretungsbefugnisse geklärt
- ☐ Grundbuchangaben und eingetragene Rechte geprüft
- ☐ Baulasten und öffentlich rechtliche Beschränkungen geprüft
- ☐ Baugenehmigungen und tatsächlicher Bestand abgeglichen
- ☐ Wohnfläche und Nutzfläche plausibilisiert
- ☐ Energieausweis gültig und Pflichtangaben übernommen
- ☐ Bekannte Mängel und Schäden schriftlich erfasst
- ☐ Modernisierungen mit Rechnungen oder Nachweisen belegt
- ☐ Inventar und mitverkaufte Gegenstände eindeutig benannt
- ☐ Alle Angaben vor Veröffentlichung gegengelesen

BEKANNTE MÄNGEL SCHÄDEN RECHTE BESONDERHEITEN

Wichtiger Hinweis

Rechtlicher Hinweis Diese Vorlage bietet eine strukturierte Arbeitshilfe. Sie ersetzt keine individuelle Rechtsberatung, Steuerberatung, Energieberatung oder technische Prüfung. Prüfen Sie besondere Fälle mit den zuständigen Fachleuten.

Ausgewählte Grundlagen §§ 80 und 87 GModG § 311b BGB § 23 EStG § 11 GwG jeweils geltende Fassung

Bereit für die Vermarktung

Prüfen Sie das fertige Exposé aus Sicht eines Käufers. Sind Preis, Zustand, Flächen, Energieangaben und Besonderheiten verständlich und miteinander stimmig.

- ☐ Titel und Einstieg passen zum tatsächlichen Objekt
- ☐ Alle Zahlen stimmen mit den Unterlagen überein
- ☐ Fotos zeigen die Immobilie realistisch und hochwertig
- ☐ Grundrisse sind lesbar und richtig bezeichnet
- ☐ Pflichtangaben sind vollständig
- ☐ Kontaktweg und Ablauf für Anfragen sind festgelegt
- ☐ Eine zweite Person hat das Exposé abschließend geprüft

MEINE LETZTEN KORREKTUREN VOR VERÖFFENTLICHUNG

Unsicher bei Preis, Unterlagen oder Verkaufsstrategie

URBANGOODLIVING begleitet Sie von der realistischen Bewertung bis zur sicheren Übergabe.

Immobilie bewerten lassen

hausverkauf@urbangoodliving.de