

Informationsmappe für Immobilienverkäufer.

# Ihr 5 Sterne Makler.

Kompetent. Nah. Fair. Persönlich. Servicestark.



Wenn's um Geld geht

Sparkasse  
Rhein-Nahe





# Die Nr. 1

# Der Marktführer.\*

Ihr Makler von hier.

\* Laut „immobilien manager“, Ausgabe 9/2020, S-Finanzgruppe „Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien“.



Ihr Ansprechpartner:



# Inhalt.

Herzlich willkommen!	5
Einfach für Sie da.	6
Ihr 5 Sterne Makler.	8
Auf einen Blick.	10
Alles beisammen?	12
Wenn Wert wertvoll ist.	14
Effizienz.	16
Mehr Bild. Mehr Chancen.	18
Wir haben Sie.	20
Richtig. Werben. Ist einfach.	22
Wir kümmern uns darum.	24
Sicherheit.	26
Alles beurkundet.	28
Beratung. Von A bis Z.	30
Weil Ihre Immobilie es Wert ist.	32
Raum für Ideen.	34

# Herzlich willkommen!

**Das Leben ist Veränderung.** Voller Entscheidungen, die wir zu treffen haben. Die uns Freude oder Sorge bereiten. Die uns veranlassen **neue Wege zu gehen.** Vertrautes zu verlassen. Einen Lebensabschnitt zu schließen. **Perspektiven und Chancen zu nutzen.**

Sie haben die Entscheidung getroffen Ihr Haus oder Ihre Wohnung zu **verkaufen.** Dieser Schritt ist mehr als ein Notartermin. Es ist **eine Herzensangelegenheit.** Ihr Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl. Wir wissen das. Und wir wissen alles über den erfolgreichen Verkauf einer Immobilie.

**Denn wir sind Ihr 5 Sterne Makler.**

Jedes Objekt ist einzigartig und jeder Immobilienverkauf benötigt individuelle Maßnahmen. Deshalb gehört **Ihr Haus** oder Ihre Wohnung **in die besten Hände.**

Mit unserem Rundum-sorglos-Service. Damit wird der Verkauf für Sie einfach.

**Unser Erfolg ist Ihr Gewinn.**

Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen einen Überblick mit den wichtigsten Themen beim Verkauf einer Immobilie. Gerne erläutern wir Ihnen auch im persönlichen und für Sie unverbindlichen Beratungsgespräch unsere Serviceleistungen. Bei uns darf es für Sie etwas mehr sein.

Unser **Serviceprogramm 10+** macht den Unterschied. Solide, nachhaltig, kompetent. Das Leben ist Veränderung. Da ist es gut **einen verlässlichen Partner** zu haben.

**Vor, während und nach dem Verkauf Ihrer Immobilie.**

Wir freuen uns darauf Sie kennenzulernen.

Ihre

 **Sparkasse  
Rhein-Nahe**

# Einfach für Sie da.

# Wir verstehen Heimat.

Ihre Ansprechpartner, wenn es um Immobilienverkauf geht.



**Andreas Kern**  
Leiter  
Immobilienvermittlung



**André Dannenberg**  
Immobilienberater  
Neubauprojekte



**Ines Leibrock**  
Immobilienberaterin  
1 Region  
Bad Kreuznach



**Jörg Herrmann**  
Immobilienberaterin  
1 Region  
Bad Kreuznach



**Aline Wolf**  
Immobilienberaterin  
2 Region  
Rüdesheim-Meisenheim



**Andrea Dietz**  
Immobilienberaterin  
3 Region  
Bingen



**Andrea Kömmlinger**  
Immobilienberaterin  
4 Region  
Rheinhessen



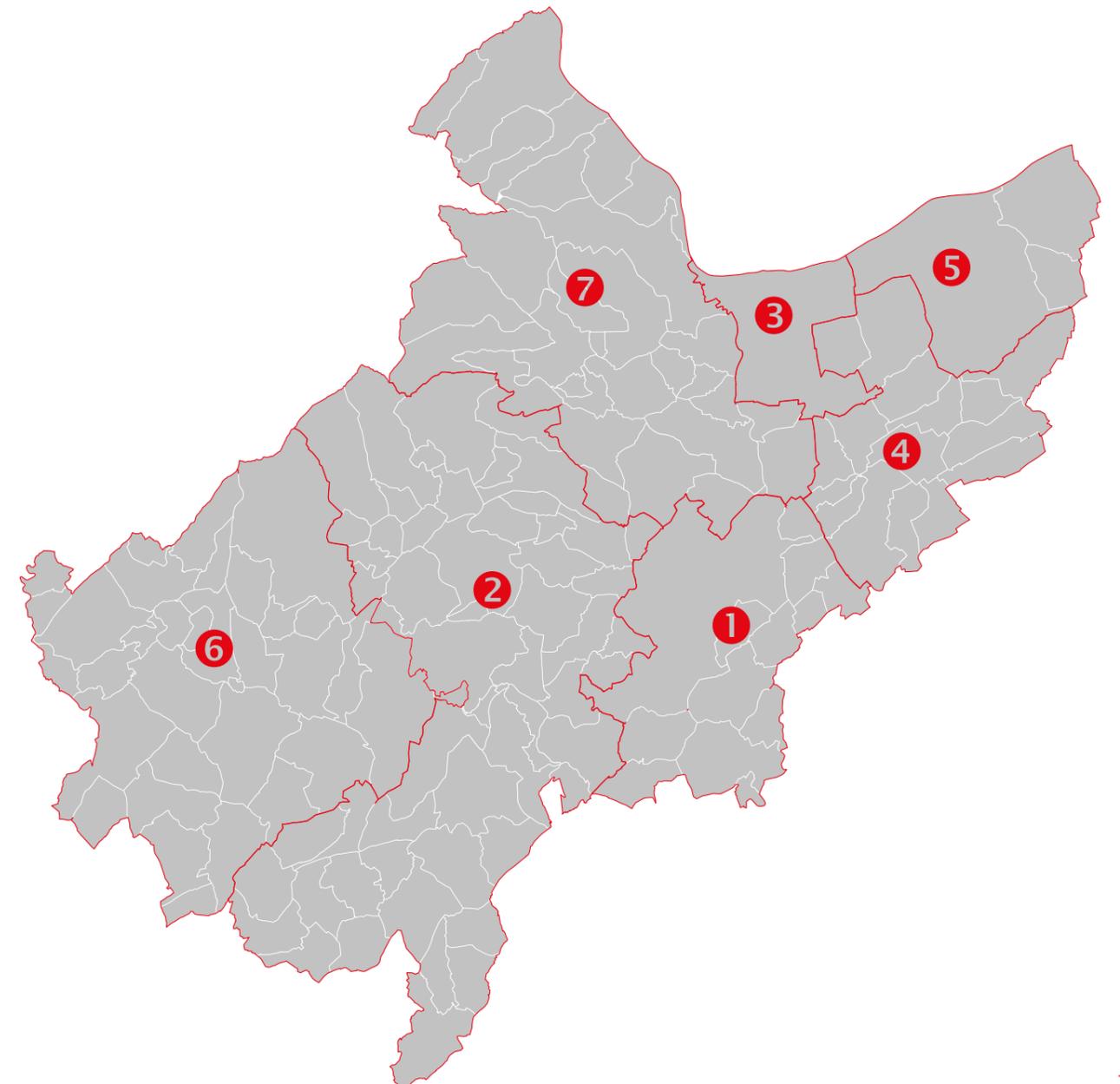
**Holger Adelseck**  
Immobilienberater  
5 Region  
Ingelheim



**Maik Bodtländer**  
Immobilienberater  
6 Region  
Kirn-Bad Sobernheim



**Thomas Schweikhard**  
Immobilienberater  
7 Region  
Rhein-Hunsrück



# Ihr 5 Sterne Makler.

Immer an Ihrer Seite. Wenn es um Immobilien geht.

1

**Kompetent.** Wir sind Experten. Mit fundierter Ausbildung, wertvoller Erfahrung und einem großen Netzwerk.

2

**Nah.** Wir sind von hier. So wie Sie. Wir kennen den Markt, die aktuellen Preise und solvente Käufer.

3

**Fair.** Unsere Kunden bewerten uns bei „Focus-Money“ regelmäßig in der Kategorie „Fairness“ mit „sehr gut“\*.

4

**Persönlich.** Wir möchten für Sie arbeiten. Im Dialog. Individuell, leidenschaftlich und voller Vertrauen.

5

**Servicestark.** Wir sind für Sie da. Wir kümmern uns um den Verkauf, um die Unterlagen, um Alles.

Das macht uns zu 5 Sterne Maklern. Vollumfänglich. Nachhaltig. Professionell. Unsere Arbeit ist Ihr Gewinn. Lehnen Sie sich zurück und vertrauen Sie unserem Expertenwissen. Wir kennen alle Perspektiven des Immobilienmarktes. Wir handeln auf Augenhöhe. Das ist unser Anspruch und unsere Haltung. Gemeinsam mit Ihnen. Leidenschaftlich und nachhaltig. Wir bieten Lösungen. Deshalb ist unsere Arbeit für Sie ganz einfach und immer transparent.

Planen Sie in Ruhe Ihre Zukunft. Um den Verkauf Ihrer Immobilie kümmern wir uns. Schnell und unkompliziert. Das ist unsere Kernkompetenz.

**Warum sollten Sie sich mit weniger zufrieden geben?**

Wir sind Ihr 5 Sterne Makler.

\* „Focus-Money“ 01/2020

# Auf einen Blick.



## Service geht einfach. Unser Paket von A bis 10+:

- 1. Objektbesichtigung & Checkliste**  
Vor Ort besprechen wir gemeinsam mit Ihnen alles Wichtige für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie.
- 2. Marktpreiseinschätzung**  
Wir kennen den aktuellen Immobilienmarkt vor Ort und ermitteln für Sie den realistischen Marktwert.
- 3. Energieausweis**  
Wir helfen Ihnen bei der Erstellung und Beschaffung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Dokumentes.
- 4. Objektpräsentation**  
Die Visitenkarte Ihrer Immobilie. Wir erstellen für Sie ein professionelles und aussagekräftiges Exposé.
- 5. Vorgemerkte Kaufinteressenten**  
Wir führen eine Datenbank mit relevanten Angaben und passendem Suchprofil. Für einen zielgerichteten Verkauf.
- 6. Marketing**  
Mit unseren maßgeschneiderten Werbemaßnahmen erreichen wir Ihre möglichen Käufer. Online und offline.
- 7. Terminmanagement**  
Wir organisieren ausschließlich zielführende und effiziente Besichtigungen. Wir kennen unsere Interessenten.
- 8. Finanzierungsmöglichkeiten**  
Unsere Finanzierungsberater bieten Ihren Kaufinteressenten maßgeschneiderte Angebote. Inklusive KfW und WohnRiester.
- 9. Notartermin**  
Wir unterstützen Sie bei der Vorbereitung aller Unterlagen und sind beim Notartermin dabei. Natürlich mit Finanzierungsbestätigung vorab.
- 10. Rundum sorglos**  
Wir sind Ihr Partner bei allen Angelegenheiten rund um die Immobilie. Vor, während und nach dem Verkauf.

# Alles beisammen?

## Vorbereitung ist einfach. Vom ersten Schritt bis zum Erfolg.

### Objektbesichtigung und Checkliste.

Zahlen, Daten und Fakten zu Ihrer Immobilie. Damit behalten wir gemeinsam den Überblick und schaffen Transparenz für alle Beteiligten.

### Immobilienverkauf. Das benötigen wir von Ihnen.

Wird zur Verfügung gestellt von:	Makler	Verkäufer
Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lageplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundriss / Baupläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenberechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baubeschreibung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feuerversicherung (Kopie der letzten Beitragsrechnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebäudeenergieausweis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auflistung der Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegebenenfalls Nachweis von Modernisierungen / Renovierungen (Rechnungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegebenenfalls bestehender oder auslaufender Mietvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegebenenfalls Schlüssel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Teileigentum & Eigentumswohnungen. Darüber hinaus.

Wird zur Verfügung gestellt von:	Makler	Verkäufer
Teilungserklärung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versammlungsprotokolle bei Eigentumswohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschlussammlungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegebenenfalls bestehender oder auslaufender Mietvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nebenkostenabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebäudeenergieausweis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Wenn Wert wertvoll ist.

## Die Marktpreiseinschätzung

Die Preisfindung ist für Sie nachvollziehbar und transparent.

Unsere Experten nutzen ihr umfassendes Know-how und orientieren sich an folgenden Kriterien:

- **Marktkennnisse**  
Wir kennen den Markt. Wir kennen die aktuellen Entwicklungen.
- **Bodenrichtwert**  
Für eine erste Orientierung.
- **Lageplan**  
Lage, Lage, Lage ist von elementarer Bedeutung.
- **Grundbuchauszug**  
Alle rechtlich relevanten Daten des Grundstücks im Überblick.
- **Baupläne**  
Die Basis der Immobilie. Mit Grundriss, Aufteilung und Flächenangaben.
- **Baubeschreibung**  
Wichtig für die Wertigkeit Ihrer Immobilie. Alle Details auf einen Blick.
- **Haustyp**  
Wir unterscheiden nach Nutzung, Bauweise und -stil.
- **Energieeffizienz**  
Der Nachweis über den energetischen Zustand Ihrer Immobilie.
- **Renovierungsbelege**  
Wichtig für die Werthaltigkeit. Ihre Abrechnungen werden zur Investition.
- **Mietverträge**  
Potenziale erkennen. Chancen nutzen.

Die Ergebnisse unserer Marktpreiseinschätzung erhalten Sie natürlich in einer schriftlichen Zusammenfassung. Dabei nutzen wir auch eine eigens entwickelte Software, die wir ständig aktualisieren.

Selbstverständlich erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unsere Analyse und legen gemeinsam mit Ihnen den Angebotspreis fest.

# Effizienz.

## Der Energieausweis

**Energie wird transparent. Ausweis wird einfach.**

Der Energieausweis macht Immobilien vergleichbar. Er stellt mit verschiedenen Kennwerten die Energieeffizienz eines Hauses im tatsächlichen Zustand dar. Damit wird er zum Steckbrief für Wohnimmobilien. Spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung müssen Sie als Eigentümer den Kaufinteressenten die Dokumente vorlegen. Das ist in Deutschland gesetzlich vorgeschrieben.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen den Bedarfs- und den Verbrauchsausweisen. Die beiden Varianten können dabei zu unterschiedlichen Einschätzungen über den Energiestandard führen. Das liegt an den verschiedenen Berechnungs- und Erhebungsmethoden. Welcher Typ für Ihr Haus notwendig ist, hängt von der Art der Immobilie ab.

Bei der Erstellung des Energieausweises ist grundsätzlich die aktuellste Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Diese Angaben müssen auch zwingend in allen Marketingunterlagen ausgewiesen werden.



Wir helfen Ihnen gerne bei der Beschaffung und Ausstellung eines Gebäude-Energieausweises.





# Wir haben Sie.

## Vorgemerkte Kaufinteressenten

**Unsere Datenbank mit möglichen Interessenten. Maßgeschneidert. Über 3.500 Kaufinteressenten im Geschäftsgebiet.**

Wir kennen mögliche Kaufinteressenten mit ihren Wünschen, ihren Ansprüchen und ihren Vorstellungen wie z. B. zu Lage, Größe, Zimmeranzahl und vielem mehr. Wir stehen mit unseren registrierten Kunden regelmäßig in Kontakt.

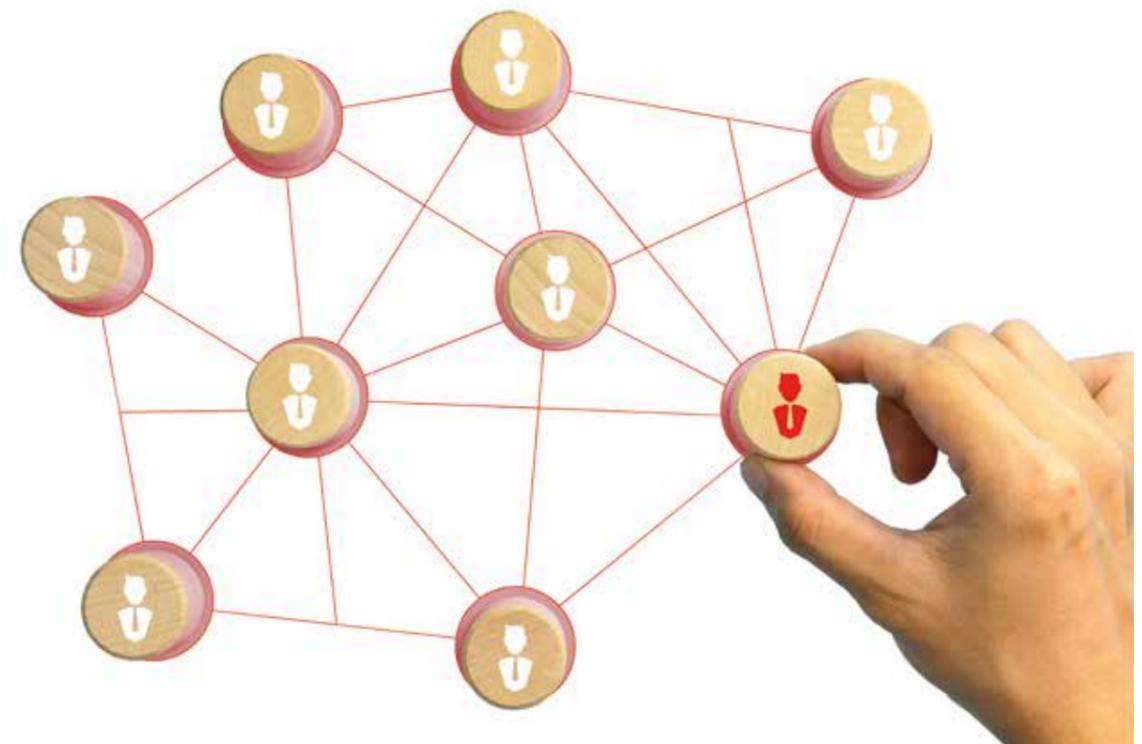
Die Suchwünsche der Interessenten werden von uns laufend aktualisiert und verifiziert.

**Wir kommen nur mit qualifizierten Interessenten zu Ihnen.**

**Und, wir kennen den finanziellen Rahmen Ihrer möglichen Käufer.**

Damit können wir sicherstellen, dass bei Bedarf auch kurzfristig eine verlässliche Finanzierungszusage vorliegt und einer fristgerechten Hauspreiszahlung nichts im Wege steht.

Gerne bieten wir jedem Kaufinteressenten perspektivische Finanzierungsgespräche mit dem passenden Angebot an. Damit der Verkauf der Immobilie noch schneller geht.



# Richtig. Werben. Ist einfach.



## Das Marketing

**Stark im Verkauf. Ihre Immobilie online und gedruckt.  
Wir übernehmen alle Werbekosten!**

Gute Werbung und eine hohe Reichweite bedeuten mehr Interessenten. Und mehr Interessenten begründen für Sie einen höheren Preis.

Ungenügende Werbung mit niedriger Reichweite erzeugen weniger Interessenten und einen niedrigeren Preis.

### So schalten wir für Sie online:

- immobilienscout24.de
- LBS.de
- sparkassen-immobilien.de
- ebay-Kleinanzeigen

### So schalten wir für Sie in sozialen Medien (optional):

- Instagram
- Facebook

### So präsentieren wir Sie im Druck:

- Anzeige in der Tageszeitung
- Aushang und Exposé

Natürlich stimmen wir alle Maßnahmen der Kommunikation mit Ihnen ab.

Das schafft Vertrauen und Sicherheit.





**Wir  
kümmern  
uns darum.**

## Das Terminmanagement

**Sie und Ihre Zeit haben die höchste Priorität.  
Wir haben die wirklich passenden Käufer.**

Wir schonen Ihr Zeitbudget. Der Verkauf einer Immobilie ist zeitintensiv.

Dank unserer Erfahrung und unserem Netzwerk kann es sehr schnell gehen. Deswegen bündeln wir die Themen unserer gemeinsamen Besprechungen und arbeiten effizient bei möglichen Besichtigungen. Natürlich geben Sie die Termine vor.

Wir haben Zeit, wann Sie Zeit haben. Denn wir sind Makler aus Leidenschaft.

24 Stunden am Tag und  
7 Tage die Woche.

Im persönlichen Gespräch in unseren Büros klären wir bereits vorab die Wünsche möglicher Käufer. Bei uns gibt es keinen „Besichtigungs-Tourismus“.

Ihre Immobilie präsentieren wir ausschließlich Kunden mit echtem Interesse. Selbstverständlich sind wir bei allen Terminen vor Ort mit dabei.

Nutzen Sie unsere Erfahrung. Wir beraten Sie gerne.

Fair, ehrlich und realistisch.





# Sicherheit ist einfach.

## Die Finanzierungsmöglichkeiten

**Der Notartermin. Nur mit Finanzierungszusage vorab.  
Darauf können Sie sich verlassen.**

Wir besprechen vorab die finanziellen Möglichkeiten Ihrer Kaufinteressenten.

**Das schafft Sicherheit von Anfang an.**

Auch der Käufer kann das Expertenwissen unserer Berater gerne nutzen. Sie erhalten von uns maßgeschneiderte Finanzierungsangebote für alle Lebenslagen. Natürlich werden dabei auch die staatlichen Förderprogramme, sowie die Wohn-Riester Zulagen beim Finanzierungsplan mit einbezogen.



Ein Gewinn für Käufer und Verkäufer.  
Verantwortungsvoll und zielführend.



# Alles beurkundet.

## Der Notartermin

**Gemeinsam. Ein gutes Gefühl.**

**Notartermine mit uns sind einfach. Weil alles vorab geklärt ist.**

Der Verkauf Ihrer Immobilie kommt zum erfolgreichen Abschluss. Bereits im Vorfeld gibt es vieles zu beachten. Wir übernehmen für Sie die Beauftragung des Notars und sorgen dafür, dass alle Unterlagen vorliegen. Wir besprechen vorab alle Details und helfen Ihnen bei der Klärung möglicher, offener Fragen. Wir vereinbaren keinen Notartermin ohne Finanzierungsbestätigung des Käufers.

Damit Käufer und Verkäufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und eine rechtlich einwandfreie Gestaltung und Abwicklung des Vertrags gewährleistet ist, hat der Gesetzgeber die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Als neutraler und unabhängiger Berater hat er die Interessen aller Parteien im Blick und sorgt für faire und ausgewogene Regelungen.

Im Rahmen der Beurkundung wird der Vertrag im Beisein aller Beteiligten vollständig vorgelesen. Darüber hinaus erläutert der Notar nochmals den rechtlichen Inhalt und die Tragweite des Vertrags. Erst wenn alle offenen Fragen beantwortet sind, wird der Vertrag unterzeichnet.

Nach der Beurkundung sorgt der Notar für eine sichere und reibungslose Abwicklung des Vertrags. Insbesondere besorgt und überprüft er sämtliche Unterlagen, die für den rechtssicheren und lastenfreien Erwerb durch den Käufer erforderlich sind.

(Quelle: Bundesnotarkammer; Notar.de)

Zur Beurkundung gehen wir selbstverständlich gemeinsam. Und Sie wissen ja, Notartermine mit uns sind einfach.

Weil vorab alles geklärt ist – ohne Überraschungen.





# Beratung. Von A bis Z.

## Rundum sorglos

**Wir sind für Sie da. Vor, während und nach dem Verkauf.  
Dialog mit uns ist einfach.**

Zu allen Fragen rund um die Immobilie gilt:  
**Wir sind für Sie da. Wann und wo Sie wollen.**

Vom ersten Gespräch, bis zum Notar und darüber hinaus.  
**Gemeinsam. Sicher. Kompetent.**

### Unser Beratungsangebot in der Zusammenfassung:

- Vollständige Zusammenstellung aller Unterlagen für einen erfolgreichen Verkauf
- Unterstützung bei der Beschaffung des Energieausweises
- Einschätzung des marktgerechten und fairen Angebotspreises
- Erstellung von professionellen Verkaufsunterlagen mit aussagekräftigen Fotos und Fakten
- Umsetzung von zielgerichteten Kommunikationsmaßnahmen online & offline
- Kontaktaufnahme mit Kaufinteressenten mit passenden Suchprofil
- Koordination aller notwendigen Termine inklusive möglicher Verhandlungen
- Ausführliches, transparentes und regelmäßiges Reporting als Nachweis unserer Arbeit
- Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Ausführliche Vorbesprechung und Unterstützung bei der Vorbereitung des Kaufvertrages
- Beauftragung des Notars
- Gemeinsame Teilnahme am Termin der Kaufvertragsunterzeichnung
- Ansprechpartner in allen Angelegenheiten rund um die Immobilie

Sprechen Sie mit uns. Jederzeit.  
Schließlich verkaufen Sie nicht jeden Tag eine Immobilie.

Wir schon. Nutzen Sie diese Erfahrung.  
Wir freuen uns darauf Sie kennenzulernen.



# Ihre Immobilie ist es wert.

## Das Serviceprogramm

**Ihr Vorteil. Das i-Tüpfelchen. Nur bei uns!**

Jede Immobilie ist einzigartig und jeder Immobilienverkauf benötigt individuelle Maßnahmen.

**Wir kennen alle. Sprechen Sie mit uns.**

Wir sind Ihr 5 Sterne Makler. Das macht für Sie den Unterschied. Unser Service beginnt oftmals da, wo er bei anderen endet. Und wir wollen für Sie noch mehr leisten. Deshalb haben wir unser einzigartiges Serviceprogramm **10+** entwickelt. Das ist Ihr Heimvorteil. Mit einem echten Mehrwert. Profitieren Sie von praxisnahen, zusätzlichen Leistungsangeboten.

Natürlich ohne zusätzliche Kosten. Sprechen Sie mit uns. Wir stellen Ihnen unser aktuelles Serviceprogramm **10+** gerne persönlich vor. Denn wir sind Makler aus Leidenschaft. Unsere Vorteile werden Sie begeistern.



Jetzt bei Ihrem 5 Sterne Makler.

# Raum für Ihre Ideen.

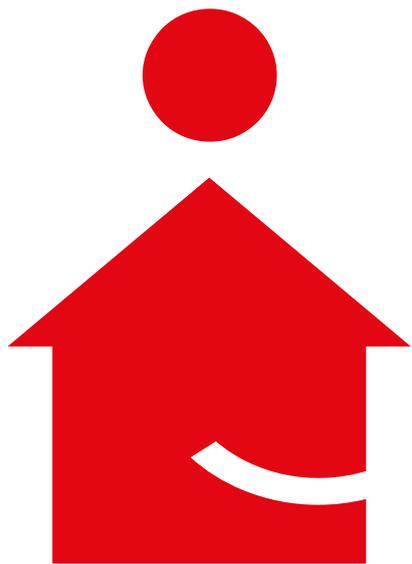
A large area of dotted lines for writing ideas.



**Ihr 5 Sterne  
Makler.**



# Zuhause ist einfach.



**Wenn man einen  
Immobilienpartner hat,  
der für jedes Bedürfnis  
das passende Angebot  
findet.**