



**TAPPESSER
IMMOBILIEN**

www.tappesser-immobilien.de



**RATGEBER
IMMOBILIEN-
BEWERTUNG**



Gründe und Vorgehen

Die Gründe für die Bewertung Ihrer Immobilie können mannigfaltig sein. Im Zuge einer Trennung oder eines Umzuges soll die Immobilie verkauft werden. Sie spielen mit dem Gedanken, die Immobilie zu veräußern und möchten einmal erfahren, was Ihr Häuschen oder Ihre Wohnung wert ist. Es kommt zu einer Erbschaft und der Wert der Immobilie ist festzustellen.

Was immer es sein mag, wichtig ist die Immobilie nach normierten Kriterien fachmännisch schätzen zu lassen. Kaum etwas ist ärgerlicher, als beim Verkauf der Immobilie bares Geld liegen zu lassen, da man sie zu günstige angeboten hat. Umgekehrt gilt aber auch: nichts schreckt mehr ab als überzogenen Mondpreise. Wenn Sie eine Immobilie zu hoch ansetzen und die Anzeigenpreise immer und immer wieder senken müssen, kommen Sie sehr schnell in äußerst unseriöses Fahrwasser. Das schreckt Interessenten ab und sorgt schlussendlich dafür, den Preis über Gebühr senken zu müssen. So verbrennen Sie eine Immobilie am Markt und schmälern ihre Attraktivität deutlich.

WAS SIE WISSEN SOLLTEN

Portale vs. Experten

Inzwischen bieten zahlreiche Portale eine Wertermittlung an. Auch außerhalb der Portale finden sich diverse Immobilienrechner.

Bei diesen stellt sich selbstredend die Frage nach deren Genauigkeit. Mancher Rechner lässt wichtige Faktoren, die nach wie vor nur vom Experten vor Ort festzustellen sind, außen vor. Für individuelle Merkmale einer Immobilie ist ebenso kein Platz bei einer automatisierten Bewertung. Manches mal greifen die Rechner sogar schlicht auf Angebotspreise auf der jeweiligen Plattform zurück.

Daher sind diese Werte meistens mit großer Vorsicht zu genießen.

Für eine vernünftige Bewertung ist der lokale Experte mit seinem Wissen über den regionalen Immobilienmarkt meist unersetzlich. Dieser kann Ihre Immobilie persönlich begutachten und ganz individuell einwerten. Hierzu zählen neben Angaben wie Größe, Lage und Baujahr viele weitere Informationen. Dies sind unter anderem alle Unterlagen rund ums Haus wie das Grundbuch, das Anliegerverzeichnis oder das Baulastenverzeichnis. Anhand dieser und weitere Angaben kann nach normierten Verfahren der Wert Ihrer Immobilie professionell festgestellt werden.



Verfahren der Wertermittlung



Wo, wenn nicht in Deutschland ist alles, aber auch wirklich alles normiert? Natürlich gilt das auch für die Wertermittlungsverfahren einer Immobilie. Hier kommen das Vergleichsverfahren oder weit häufiger das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Während das Sachwertverfahren für Selbstgenutzte Immobilien die richtige Wahl darstellt, wird das Ertragswertverfahren für Kapitalanlagen genutzt. Gemein ist beiden Verfahren, dass neben Objektspezifischen Unterlagen zahlreiche weitere Unterlagen wie Informationen aus den Gutachterausschüssen, Vergleichsmieten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinsen oder Bodenwertfaktoren inklusive individueller Ab- und Zuschläge maßgeblich für die Wertermittlung sind. Beim Sachwertverfahren beispielsweise werden bei einer Besichtigung gleich acht Gewerke, vom Dach über den Wandaufbau bis zur Technik, geprüft und einzeln eingewertet. Alle Gewerke werden hinsichtlich etwaiger Modernisierungen begutachtet und einzeln bewertet. So erhält die entscheidenden Restnutzungsdauer eines Hauses, die meist deutlich vom tatsächlichen Hausalter abweicht und den Wert drastisch erhöhen kann.

**Gerne bewerten wir auch Ihre
Immobilie!**

Tappesser Immobilien

**Ihr Partner für Neubau, Bestand, Verwaltung
& Finanzierung**



0151 -68104465



**info@tappesser-
immobilien.de**



**tappesser-
immobilien.de**

**Wir freuen uns auf Ihre
Kontaktanfrage!**



tappesserimmobilien



Hans und Simon Tappesser

Sind wollen Ihr Haus rechtssicher, schnell und zu einem guten Preis verkaufen?

Dabei helfen wir Ihnen gerne! Unsere Erkenntnis aus mehr als 25 Jahren auf dem Immobilienmarkt: Es gibt für jedes Objekt den passenden Kunde - man muss ihn nur finden.
Wie wir das machen?

- Fachkundige Wertermittlung statt abschreckender „Mondpreise“: Professionelle Marktwertermittlung Ihrer Immobilie anhand bewährter Verfahren, umfassender Bestandsaufnahme und Einblicke in Gutachterausschüsse und Co.
- Wir kümmern uns, damit alles rechtssicher abläuft: Hervorragende Aufarbeitung aller Dokumente rund um Haus und Grundstück bis zum Kaufvertragsentwurf.
- Das Auge isst mit: Professionelle Kamera- und Drohnenvideos, ein erstklassiges Hochwertexposé sowie die marktgerechte Aufbereitung und Bewerbung Ihrer Immobilie sind bei uns der Standard.
- Wir schonen Ihre Lebenszeit: als IHK-zertifizierte Baufinanzierer prüfen wir vorab, ob Ihre Immobilie zu den finanziellen Umständen des Interessenten passt.
- Unser umfangreiches Netzwerk aus Architekten, Steuerberatern und Sanierern hilft bei allen aufkommenden Fragen. Nur wenn alle Fakten auf dem Tisch liegen, kann aus dem Interessenten zeitnah ein Käufer werden

So helfen wir auch Ihnen beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie!

UNSERE SERVICES

"Gute Beratung kostet im Erfolgsfall ein Honorar, schlechte ein Vermögen"

DIE IMMOBILIE KANN ICH AUCH SELBER VERKAUFEN!

Mag sein. Wir verkaufen aber nicht einfach nur Ihre Immobilie. Wir begleiten den gesamten Verkaufsprozess von der professionellen Bewerbung bis zum Notarvertrag. Dabei bringen wir unsere Marktkenntnis genauso ein, wie unser professionelles Netzwerk aus Steuerberatern, Architekten und Juristen.

MAKLER KOSTEN NUR GELD!

Ein Makler kostet Sie ein paar wenige Prozente beim Hausverkauf. Ohne einen Makler vorzugehen, wird Sie aber deutlich mehr kosten! Einer unserer ersten Schritte ist die Erstellung eines fachgerechten Wertgutachtens Ihrer Immobilie. Auch dank permanenter Fortbildung und einem Ohr am Markt wissen wir genau, was Ihre Immobilie wirklich wert ist.

DURCHBLICK IM BEHÖRDENDSCHUNGEL

Wir kümmern uns um jedes Detail Ihres Immobilien-Verkaufs. Hierzu zählen auch der Umgang mit den Behörden und juristische Dinge. Verträge müssen rechtlich verbindlich sein, der Datenschutz muss eingehalten werden und zahlreiche Haus-Unterlagen müssen zu bestimmten Zeitpunkten vollständig vorliegen – sonst kann es schnell teuer werden.

WIR SETZEN IHRE IMMOBILIE INS RECHTE LICHT

„Das Auge isst mit“ – das gilt auch für den Immobilienverkauf. Wir fertigen für Sie ein hochwertiges Exposé an, das die Sprache der Zielgruppe spricht. Das Exposé ist dabei nur ein Mosaiksteinchen beim Verkauf Ihrer Immobilie. Wir erstellen ein umfassendes Marketingkonzept, in welches wir Print, Digitales, die Lokalpresse und unsere Social Media-Präsenzen zu Ihrem Wohl einbinden.

UNSERE LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

1. Anfertigung einer individuellen und professionellen Wertermittlung für Ihre Immobilie. Nichts kostete Sie mehr, als der falsche Preis!
2. Aufbereitung aller technischen, wohnwirtschaftlichen und infrastrukturellen Daten zum Haus und dessen Umgebung. Wir sorgen für eine einwandfreie Dokumentation für Ihre Interessenten.
3. Erstellung und Einholung aller notwendigen und wichtigen Unterlagen zum Haus (Energieausweis, Grundbuchauszug, Anliegerbescheinigung uvm.) Nur so können Ihre Interessenten eine belastbare Entscheidung treffen.
4. Durchführung eines umfassenden Werbekonzepts inkl. Immobilienscout-Anzeige, Social Media, eigener Webseite, Werbung am Haus sowie ggf. Lokalpresse, Werbung mit Finanzierungskonzept und Ebay-KA-Anzeige.
5. Erstellung eines hochwertigen und umfassenden Exposés inkl. ansprechender Kamera-Fotos. Die fachkundige und ansprechende Präsentation Ihrer Immobilie maximiert Ihre Erfolgschancen.
6. Beantwortung aller An- und Nachfragen, Qualifizierung der Interessenten und Planung der Besichtigung. Wir selektieren gründlich und schaffen ein hohes Maß an Verbindlichkeit.
7. Organisation und Durchführung der Hausbesichtigungen inkl. aller wichtigen Auskünfte rund um Haus und Lage.
8. Prüfung der Interessenten auf Ihre Finanzierbarkeit. Als IHK-geprüfte Immobiliendarlehensvermittler („Baufinanzierer“) prüfen wir verbindlich, ob Interessenten Ihre Immobilie nicht nur erwerben wollen, sondern es auch können.
9. Vorbereitung, Terminierung und Durchführung des Notartermins.
10. Wahrnehmung der Hausübergabe inkl. Übergabeprotokoll. Mit uns sind alle Parteien auf der sicheren Seite.



TAPPESSER IMMOBILIEN

www.tappesser-immobilien.de

-  **Neubau und Sanierung**
-  **Vermietung und Verkauf**
-  **Verwaltung**

Erfahrung für Ihre Immobilie: seit 1997 im Immobilienbereich tätig

**Nachgewiesen erfolgreich: über 300 betreute Bauvorhaben und
Hauskäufe**

**Geprüfte Qualität: wir sind IHK geprüfte Hausverkäufer und
Immobilienkredit-Vermittler ("Baufinanzierer")**



**TAPPESSER IMMOBILIEN
FRIEDRICH-EBERT-STR. 31 B
41515 GREVENBROICH**

**MOBIL: 0151-68104465
MAIL: INFO@TAPPESSER-IMMOBILIEN.DE
WEB: TAPPESSER-IMMOBILIEN.DE**