

Michel Fassbinder

Checkliste

Immobilien erfolgreich verkaufen
ohne Makler



Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim

**Immobilienverkauf
mit unserer Checkliste**

Immobilien-portfolio.com

Checkliste Immobilienverkauf

Schritt 1: Ausgangslage

Vor dem Verkaufsbeginn zu klären

- Ist es ein guter Zeitpunkt, um meine Immobilie zu verkaufen?
- Wie viel Zeit habe ich, wie lange dauert ein Immobilienverkauf?
- Wann benötige ich das Geld aus dem Verkauf?
- Muss ich Steuern zahlen? Fallen Spekulationssteuern an?
- Will ich ein fortlaufendes Darlehen ablösen?
- Habe ich eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen?
- Was wird mitverkauft, sollte ich noch Schönheitsreparaturen erledigen?
- Wann kann ich die Immobilie übergeben?

Schritt 2: Vorbereitung

Welche Unterlagen Sie brauchen?

- Grundbuchauszug (die letzten drei Monate)
- Liegenschaftskarte/Flurkarte vom Katasteramt
- Grundrisspläne
- Baubeschreibung aus den Bauunterlagen
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom Bauamt
- Wohn- und Nutzflächenberechnung aus den Bauunterlagen
- Baubeschreibung aus den Bauunterlagen
- Dokumentation der Haustechnik, ggf. Handwerkerrechnungen
- Gültiger Energieausweis
- Nebenkostenhöhe der letzten drei Jahre
- Ansprechende Objektfotos, ggf. in 360 Grad und Umgebungsfotos

Schritt 3: Vorbereitung

Ergänzende Unterlagen?

Beim Hausverkauf

Baugenehmigung, Objektzeichnungen
Auszug aus dem Altlastenkataster
Gebäudeversicherungspolice

Beim Wohnungsteileigentum

Teilungserklärung oder Teilungsvertrag vom Grundbuchamt
Wohngeldabrechnungen und aktueller Wirtschaftsplan von Verwalter
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Bauamt
Gemeinschaftsordnung / Hausordnung vom Verwalter

Schritt 4: Preisermittlung

Was ist die Immobilie wert?

Welche Preisvorstellung habe ich, was viel ist meine Immobilie wert?
Was beeinflusst den Wert meiner Immobilie?
Wo kann ich mich nach gegenwärtige Immobilienpreise erkundigen?
Brauche ich ein Verkehrswertgutachten?
Was kostet eine Immobilienbewertung?
Wie lege ich den richtigen Verkaufspreis fest?
Welchen Angebotspreis ist der richtige?
Wie gut sind online Immobilienbewertungen?

Schritt 5: Vermarktung

Mit oder ohne Makler?

Habe ich genügend Zeit, um alle Vorbereitungen selbst zu erledigen?
Habe ich eine gute Vermarktungsstrategie?
Wie sieht ein ansprechendes Exposé aus?
Wie erkenne ich einen seriösen Käufer?
Wer trägt die Maklerkosten?
Welche rechtliche Haftung habe ich als Immobilienverkäufer?
Welche Aufgaben hat ein Immobilienmakler? Was leistet ein guter Makler?

Welche Aufklärungspflicht hat der Verkäufer

Schritt 6: Umsetzungsphase

Besichtigung und Verhandlungen

- Wie kann ich mein Exposé auf den Immobilienportalen einstellen?
- Wie ist eine Besichtigung vorzubereiten?
- Bin ich auf die Fragen der Interessenten gut vorbereitet?
- Wer macht die Besichtigungstermine mit den Interessenten?
- Wie erhalte ich konkrete Kaufangebote?
- Wie kann ich sehen, ob der Kaufinteressent zahlungsfähig ist?

Schritt 7: Abschlussphase

Kaufvertrag und Übergabe

- Welche Unterlagen braucht der Notar für die Beurkundung?
- Was ist beim Immobilienkaufvertrag zu beachten?
- Wer trägt die Notarkosten?
- Wie vermeide ich Gewährleistungen für Mängel?
- Was bedeutet eine Belastungsvollmacht im Kaufvertrag?
- Wie wird der Eigentumsübergang gesichert?
- Wie wird die Kaufpreiszahlung gesichert?
- Wann wird der Kaufpreis bezahlt?

Sie haben noch Fragen? Kontaktieren Sie uns!

Schreiben Sie uns eine Email oder Konaktieren Sie uns über
Email: finanz-kennzahlen@hotmail.com unsere Webseite unter Kontakt
<https://immobilien-portfolio.com/kontakt/>