

Das Immobilienexposé

Musterdokument mit Erklärungen





Kaufpreis	Käuferprovision	Wohnfläche	Zimmer	Verfügbar ab	Objekttyp
-----------	-----------------	------------	--------	--------------	-----------

Highlights

- + Hochwertige Möblierung
- + Helligkeit dank großer Kunststofffenster
- + Guter Schnitt: Schlafnische
- + Modernes Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper
- + Zeitgemäße Einbauküche

Objektdetails

Kiezflair pur bietet diese 1,5-Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme in Berlin-Moabit. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 35 m². Ihre hochwertige Möblierung, moderne Ausstattungselemente, ein praktischer Schnitt und ihre begehrte Lage gehören zu den Vorzügen dieser Immobilie. Gerade die letztere macht diese Wohnung auch als Kapitalanlage sehr interessant.

Das mit Holzparkett verlegte Wohnzimmer wird durch 3 Kunststofffenster gut mit Tageslicht versorgt. Der gute Schnitt bietet hier eine Nische, in der das Bett aufgestellt werden kann. Ein Einbauschrank sorgt für weiteren Platz. Eine offene Küche findet sich hier ebenso und überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche sowie einem Essbereich. Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Das Hausgeld beläuft sich auf monatlich 183 €, von denen 50 € für die Instandhaltungsrücklage bestimmt sind. Diese beträgt zur Zeit ca. 130.000 €. Die Wohnung ist ab dem 01.09.2019 verfügbar.

Lage

Ein besonderes Plus dieser Wohnung liegt in ihrer zentrumsnahen Lage im lebendigen und gerade bei jungen Menschen gefragten Berliner Stadtteil Moabit.

Sie gelangen schnell zur Turmstraße mit einer reichen Infrastruktur, sodass Sie in 600 m einen Supermarkt und eine Drogerie vorfinden. Vielfältige weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Umgebung verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Angebot gastronomischer Betriebe. In 800 m finden Sie beispielsweise das "ZK/U" mit großer Grünfläche und in 4 Minuten mit dem Rad die Arminiusmarkthalle mit regelmäßigen kulinarischen Veranstaltungen. 10 Fahrradminuten und Sie befinden sich ferner am Ufer der Spree.

Sie wohnen hier in einer ruhigen Seitenstraße parallel zur Beusselstraße, die eine der Hauptverkehrsachsen von Moabit bildet. In nur 5 Minuten zu Fuß gelangen Sie zur S-Bahnstation "Beusselstraße", die Anbindung an den Berliner S-Bahnring bietet. Etwa 5 Minuten mit dem Rad sind bis zum U-Bahnhof "Birkenstraße" nötig, der Sie an die U-Bahnlinie 9 anbindet.

Energieangaben

Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Energieeffizienzklasse	A
Erstellungsdatum	Ab 1. Mai 2014
Kennwert	49 kWh/m ² a

Kontakt

Telefon	Telefonnummer
E-Mail	E-Mail-Adresse

1. Eine auffällige Überschrift

Die Überschrift sollte ins Auge fallen und auf die wichtigsten Suchkriterien eingehen. Gängige Informationen in der Überschrift sind beispielsweise die Lage der Immobilie, Anzahl der Zimmer und der Zustand. Mögliche Alleinstellungsmerkmale ziehen die Aufmerksamkeit auf Ihr Exposé.

2. Aussagekräftige Fotos

Bilder mit guter Qualität sind ausschlaggebend für die Kaufentscheidung. Dabei sollte jede Räumlichkeit abgebildet sein. Auch Außenaufnahmen sollten vorhanden sein. Die Fotos sollten bei guten Lichtverhältnissen gemacht werden. Besonders wichtig ist außerdem ein gut lesbarer Grundriss.

3. Alle Eckdaten auf einen Blick

Hier sollten die wichtigsten Informationen zu Ihrer Immobilie kompakt zusammengefasst werden, am besten in Form einer Liste oder einer Tabelle. Das gibt Kaufinteressenten einen Überblick über die Immobilie und vereinfacht das Lesen des Exposés. Zu den Eckdaten gehören beispielsweise:

- Objekttyp
- Preis
- Größe
- Anzahl der Zimmer
- Verfügbarkeit

4. Highlights der Immobilie

Was macht Ihre Immobilie einzigartig? Ein kleiner Abschnitt mit Highlights bietet sich an, um noch einmal explizit auf die besonderen Vorteile Ihrer Immobilie aufmerksam zu machen. Hierbei sollten besonders Alleinstellungsmerkmale hervorgehoben werden. Vielleicht verfügt die Immobilie über einen fantastischen Ausblick, einen Fahrstuhl oder liegt im beliebtesten Viertel der Stadt?

5. Detaillierte Beschreibung der Immobilie

An dieser Stelle ist Platz, um Kaufinteressenten eine genauere Vorstellung der Immobilie und ihrer Umgebung zu vermitteln. Dafür sollte die Immobilie ausführlich beschrieben werden. Außerdem sollten die Informationen zielgruppenspezifisch gewählt werden.

6. Informationen zur Lage

Die Lage einer Immobilie zählt zu den wichtigsten Kriterien beim Verkauf. Für Kaufinteressenten sind in der Regel folgende Punkte wichtig:

- Informationen zum Ort/Stadtteil und zur Infrastruktur
- Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs
- Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Bahnhöfe)

7. Pflichtangaben zum Energiehaushalt

Laut EnEv 2014 müssen im Exposé folgende Energiedaten zur Immobilie angegeben werden:

- Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis)
- Wesentlicher Energieträger der Heizung (z. B. Gas oder Öl)
- Wert des Endenergieverbrauchs oder Endenergiebedarfs für das Gebäude
- Energieeffizienzklasse
- Baujahr

8. Kontaktdaten

Vergessen Sie nicht anzugeben, wie Sie von Kaufinteressenten kontaktiert werden können. Bestenfalls sollten Telefonnummer und E-Mail-Adresse angegeben werden, um flexibel erreichbar zu sein.

McMakler

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. McMakler übernimmt keine Haftung für die Eignung des Musters im konkreten Fall. Musterformulare und/oder Musterverträge von McMakler unterliegen dem deutschen Urheberrecht. McMakler gestattet ausschließlich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von McMakler sind nicht gestattet.