

# IMMOBILIE IN MÜNCHEN SELBST VERKAUFEN



## ULTIMATIVE CHECKLISTE

Darauf müssen Sie beim Verkauf  
einer Immobilie in München  
**ohne Makler** achten!

## IMMOBILIE VERKAUFEN

Die ultimative Checkliste  
für Ihren Immobilienverkauf in München

**Beratung**

Telefon: 089 / 99 82 975 80  
info@feinwerk-immobilien.de



**Feinwerk Immobilien** unterstützt Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie in München und Umgebung.

Wir sind darauf spezialisiert eine besonders sorgfältige Bewertung und lückenlose Aufbereitung aller verkaufsrelevanten Unterlagen zu erstellen.

Nach dieser intensiven Vorbereitung entwickeln wir eine individuelle Verkaufsstrategie und setzen

die Immobilie ins beste Licht. Dies sind die perfekten Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Verkauf.

**Gerne ermöglichen wir Ihnen mit dieser kostenlosen Checkliste den Verkauf selbst vorzubereiten. Sollten Sie dabei Unterstützung benötigen, sind wir jederzeit gerne für Sie da.**

# WICHTIGE UNTERLAGEN

## Wo finde ich das?



### ALLGEMEIN

Immobilienfotos	Architekturfotografen für hochwertige Innen- und Außenaufnahmen. Optimale Präsentation ggf. durch Renovierung und Home-Staging.	<input type="checkbox"/>
Grundriss	Baupläne finden Sie in der Bauakte. Eine hochwertige Aufbereitung des Grundrisses und individuelle Möblierungsvorschläge sind zudem hilfreich.	<input type="checkbox"/>
Flurkarte (Kataster-Liegenschaftskarte)	Katasteramt bzw. beim zuständigen Bauamt	<input type="checkbox"/>
Aktueller Grundbuchauszug	Grundbuchamt. Für die Finanzierungsunterlagen des Käufers ist in der Regel ein Grundbuchauszug erforderlich, nicht älter als 3 Monate.	<input type="checkbox"/>
Wohnflächenberechnung	Sollte sie nicht vorliegen, kann diese ein Architekt oder das Bauaufsichtsamt erstellen.	<input type="checkbox"/>
Energieausweis	Die Vorlage eines gültige Energieausweises ist gesetzlich vorgeschrieben. Ein Energieberater ist dafür der richtige Ansprechpartner.	<input type="checkbox"/>
Modernisierungen	Erstellen Sie eine Liste erbrachter und geplanter Modernisierungen inkl. Rechnungen oder Angebote der Dienstleister.	<input type="checkbox"/>

### FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Teilungserklärung	Grundbuchamt	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsplan	Hausverwaltung	<input type="checkbox"/>
Protokolle der Eigentümer-versammlungen	Hausverwaltung	<input type="checkbox"/>
Abrechnungen der Nebenkosten	Hausverwaltung	<input type="checkbox"/>
Mietverträge	Falls Sie Ihre Immobilie vermieten oder vermietet haben.	<input type="checkbox"/>
Grundsteuerbescheid	Finanzamt	<input type="checkbox"/>

### FÜR HÄUSER

Baupläne	Bauordnungsamt	<input type="checkbox"/>
Baubeschreibung	Bauordnungsamt	<input type="checkbox"/>
Nebenkosten	Erstellen Sie eine Liste der laufenden Nebenkosten	<input type="checkbox"/>
Denkmalschutznachweis	Denkmalschutzamt	<input type="checkbox"/>

# SCHON GEPRÜFT?

## BEWERTUNG

---

Steht meine Entscheidung zum Verkauf fest?

---

Habe ich eine klare Strategie für den Verkauf? Bieterverfahren oder hoher Einstiegspreis?

---

Sind noch Pfandfreigaben einzuholen: Zinsbindungsfrist/Vorfälligkeitsentschädigung für die Bank?

---

Gibt es eingetragene Wohnrechte?

---

Sind mehrere Personen an der Immobilie beteiligt oder bin ich alleiniger Eigentümer?

---

Muss ich eine Spekulationsfrist nach dem EStG berücksichtigen? Gibt es andere Steuerfallen?

---

Kann ich die Verkaufsdauer einschätzen? Habe ich einen Zeitplan oder sogar Zeitdruck?

---

Bis wann muss meine Immobilie verkauft und wann soll der Kaufpreis bezahlt sein?

---

Wann soll die Immobilie übergeben werden?

---

Kenne ich die Eigenschaften meiner Immobilie ganz genau? Was sind deren Vorzüge/Nachteile?

---

Stehen erforderliche Reparaturen oder Modernisierungen an?

---

Liegen alle notwendigen Unterlagen vor? Welche Informationen muss ich noch einholen?

---

Sind die Wohnflächen und Nutzflächen akkurat berechnet und dokumentiert?

---

Kenne ich den Wert meiner Immobilie und habe ich den Markt analysiert?

---

Auf welche Weise setze ich den Angebotspreis fest? Was ist mein Limit?

# SCHON GEPRÜFT?

## MARKETING

---

Kenne ich die passende Zielgruppe für meine Immobilie?

---

Ist meine Immobilie vorzeigbar? Wenn nein, ist Home Staging notwendig und sinnvoll?

---

Gibt es professionelle und aktuelle Fotografien? Wenn nein, verfüge ich über die erforderlichen Kenntnisse oder benötige ich einen kundigen Fotografen für die effektive Vermarktung durch authentische und einladende Bilder?

---

Müssen noch Grundrisse erstellt werden? Wenn ja, an wen kann ich mich wenden?

---

Gibt es eine zielgruppengerechte Immobilien- und Lagebeschreibung? Ist ein ansprechendes Exposé vorhanden? Wenn nein, habe ich das Talent, dieses ansprechend zu schreiben und zu gestalten? Oder benötige ich einen versierten Texter und Grafik Designer?

---

Welche Werbemedien sind effektiv? Flyer, Verkaufsschild, Immobilienbörsen etc.? Welche soll ich nutzen?

---

## VERKAUF

---

Wie stelle ich meine Erreichbarkeit sicher?

---

Welche Informationen gebe ich am Telefon?

---

Welche Interessenten kommen für einen Besichtigungstermin in Frage?

---

Wie läuft eine Besichtigung ab und wie bereite ich mich darauf vor?

---

Wie führe ich eine Preisverhandlung? Habe ich ein Limit?

---

Wie sichere ich die Finanzierung des Käufers?

---

Auf welche Weise bereite ich die Unterlagen auf und wie stelle ich sie zur Verfügung?

---

Ab wann reserviere ich die Immobilie und wer gibt den Kaufvertragsentwurf in Auftrag?

---

Zu welchem Notar gehe ich?

---

Wie läuft eine Übergabe ab?

---



# SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM ERFOLGREICHEN VERKAUF

Individuelle Immobilien bedürfen einer umfassenden Betreuung und vor allem hochwertigen Vermarktung. Das ist die Kompetenz von FEINWERK IMMOBILIEN. Ein inhabergeführtes und professionelles Team begleitet Sie persönlich in allen Phasen Ihres Vorhabens.

## 1. BEWERTUNG



## 2. BERATUNG



## 3. AUFBEREITUNG



## 4. VERKAUF & VERTRIEB



## 5. NOTAR



## 6. AFTER SALES






# FEINWERK IMMOBILIEN

Wir stehen Ihnen für persönliche Anliegen oder auch für allgemeine Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung. FEINWERK IMMOBILIEN steht für Vertrauen, Fachkompetenz und Professionalität. Wir schaffen die Voraussetzung dafür, dass der Kunde zu jeder Zeit persönlich, kompetent und wertgeschätzt betreut wird.

## DAS SAGEN UNSERE KUNDEN

(Erfahrungsberichte auf Proven Expert)

<p>5,00 von 5 ★★★★★ <b>SEHR GUT</b></p>  <p>Empfehlung</p>	<p>Herr Kunz hat uns in diesen schwierigen Zeiten das Elternhaus zu bestmöglichen Konditionen verkauft. Durch die Pflege der wenigen wirklichen Käufer hat er von Anfang an darauf hingewiesen, dass es besser sei das guterhaltene, grundsaniierungsbedürftige Haus anzubieten, als nur das Grundstück alleine, da die Investoren aufgrund der schwierigen Lage sehr zurückhaltend und immer unter den Mindestvorstellungen lagen. Diese Strategie hat sich ausgezahlt und wir fanden einen Käufer, der das schöne Haus sanieren will. Danke für die Vermittlung in diesen schwierigen Zeiten. Christiane von Canal</p> <p>Erfahrungsbericht &amp; Bewertung zu: <b>Feinwerk Immobilien</b></p> <p>15.11.2022   Christiane von C.</p>
<p>5,00 von 5 ★★★★★ <b>SEHR GUT</b></p>  <p>Empfehlung</p>	<p>Sehr gute persönliche Betreuung, alle Vereinbarungen wurden zu 100 % eingehalten!!</p> <p>Erfahrungsbericht &amp; Bewertung zu: <b>Feinwerk Immobilien</b></p> <p>26.08.2023   Wegmann / J.</p>
<p>5,00 von 5 ★★★★★ <b>SEHR GUT</b></p>  <p>Empfehlung</p>	<p>Herr Kunz und sein Team waren nicht nur sehr professionell, sondern auch freundlich, sympathisch und engagiert.</p> <p>Erfahrungsbericht &amp; Bewertung zu: <b>Feinwerk Immobilien</b></p> <p>09.01.2021   Angelika R.</p>

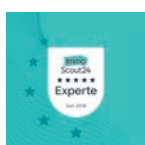
Haben Sie noch Fragen? Wir beraten Sie gerne!

Telefon: 089 99 82 975 80  
Residenzstraße 18, 80333 München

[info@feinwerk-immobilien.de](mailto:info@feinwerk-immobilien.de)



Scannen Sie den Code und vereinbaren Sie direkt ein unverbindliches Erstgespräch!



Herausgeber

Feinwerk Immobilien GmbH & Co. KG, Residenzstraße 18, 80333 München

vertreten durch Jeannette Kauermann & Stephan Kunz

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, Irrtümer bleiben vorbehalten