



# Immobilien Gutachten und Vermarktung

in Mülheim an der Ruhr | Essen | Düsseldorf | Ratingen





# Individuelle Gutachten für Ihre Immobilie.

Ob für den klassischen Immobilienverkauf oder mit Bestand vor deutschen Gerichten: Wir erstellen das passende Gutachten für Ihre Immobilie. Setzen Sie auf eine professionelle und transparente Bewertung für einen reibungslosen Verkauf.



**Verkehrswertgutachten**



**Kurzgutachten**



**Marktwertanalyse**



## Der **Immobilienmakler** Ihres Vertrauens.

Immobilien sind unser Beruf und gleichzeitig unsere Passion. Lehnen Sie sich entspannt zurück, während wir uns um die Präsentation und Vermarktung kümmern. Ihr maximaler Erfolg steht dabei im Fokus unserer Leistungen.



**Ausführliche Beratung**



**Ganzheitliche Vermarktung**



**Beste Verkaufspreis**

## Immobiliengutachter mit Leidenschaft und **Erfahrung.**

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen, ist eine zuverlässige Wertermittlung eine der wichtigsten Säulen für die erfolgreiche Vermarktung. Die Besichtigung des Objekts vor Ort dient als Grundlage, um eine umfassende Bewertung des Immobilienwerts durchzuführen – basierend auf unserem Expertenwissen und allgemein anerkannten Methoden. Dass wir dieses Wissen durch regelmäßige Weiterbildung stetig ausbauen, ist für uns eine Selbstverständlichkeit.



**Torsten Gehrken**

Dipl. Sachverständiger (Europ. Inst. FIB)



**Michael Gehrken**

Dipl. Kaufmann

# Zertifizierte Expertise garantiert.

## DIN EN ISO 17024 zertifiziert

Bei der Zertifizierung nach DIN EN ISO 17024 handelt es sich um die europaweit anerkannte Personenzertifizierung für Sachverständige. Da der Beruf des Immobiliensachverständigen nicht zu den klassischen Ausbildungsberufen zählt, ist diese Zertifizierung ein guter Anhaltspunkt, die Qualifikation als Sachverständiger nachzuweisen. Sie fordert kontinuierliche Weiterbildung und gibt eine hohe Sicherheit für Auftraggeber und Gerichte: Inzwischen werden ISO 17024 zertifizierte Sachverständige in deutschen Behörden gleichgesetzt mit öffentlich bestellten Sachverständigen.



## DEKRA D2 / D3 zertifiziert

Die DEKRA Zertifizierungen D2 und D3 repräsentieren den Abschluss der Sachverständigen-Ausbildung nach DEKRA-Standard. Sie bescheinigen die wichtigen Kenntnisse für die Bewertung von einfachen und komplexen Wohn- und Gewerbeobjekten. Rechte, Belastungen und grundstücksgleiche Rechte werden nach diesem Standard in die Bewertung mit einbezogen. Die Zertifizierung wird deutschlandweit anerkannt und bildet eine gute Basis für die Wahl eines professionellen Immobiliensachverständigen.



# Gute Gründe für das professionelle Gutachten.

Ein Immobiliengutachten kann für Sie aus vielen Situationen heraus relevant werden – bei einem klassischen Hausverkauf, im Falle einer Erbschaft, einer Scheidung oder vor Gericht in einem Streitfall. Für jede Art des Immobilienverkaufs ist die Preisfindung jedoch die wichtigste Basis: Nur so können Sie den größtmöglichen Erfolg aus Ihrem Verkauf ziehen. Ein professionelles Gutachten gibt Ihnen dabei Sicherheit und sorgt für Transparenz sowie eine neutrale Preisverhandlung.



**Wohnimmobilien**



**Gewerbeimmobilien**



**Sonderimmobilien**



**Grundstücke**

## Wir empfehlen das Gutachten bei:

- ✓ **Immobilienverkauf**
- ✓ **Kauf einer Immobilie**
- ✓ **Erbschaft**
- ✓ **Schenkung**
- ✓ **Ehescheidung / Zugewinnausgleich**
- ✓ **Pflegschaften**
- ✓ **Plausibilitätsprüfung**
- ✓ **Beratung**
- ✓ **Finanzamt**
- ✓ **Rechtliche Streitfälle**



# Das Gutachten.



## Verkehrswertgutachten

Das Verkehrswertgutachten ist das umfassendste Immobiliengutachten. Es hat vor deutschen Gerichten und Finanzbehörden Bestand und stellt detailliert den aktuellen Marktwert einer Immobilie fest. Besonders im Streitfall, zum Beispiel durch eine Erbschaft oder Scheidung, in der sich nicht alle Parteien von Beginn an einig sind, kommt das Verkehrswertgutachten zum Einsatz. Es erklärt für jedermann detailliert und verständlich, wie der Wert der Immobilie zustande gekommen ist.

- ✓ **Zielgenaue Preisfindung durch Marktbeobachtung**
- ✓ **Bewertung von Bausubstanz, Grundstück und Lage**
- ✓ **Bestand vor Gerichten**





## Kurzgutachten

Das Kurzgutachten eignet sich optimal für die Preisverhandlung während eines Immobilienverkaufs, kann aber auch zum Beispiel bei Erbschaften oder Streitfällen verwendet werden. Anders als das Verkehrswertgutachten hat es keinen Bestand vor Gerichten, gibt jedoch einen kompakten Einblick in den Wert Ihrer Immobilie. Das Kurzgutachten ist eine unkomplizierte Variante der Immobilienbewertung, die auf Basis der vorhandenen Unterlagen und einer Vor-Ort-Besichtigung erstellt wird.

- ✓ **Optimal für den klassischen Immobilienverkauf**
- ✓ **Zielgenaue Preisfindung durch Marktbeobachtung**
- ✓ **Bewertung von Grundstück, Lage und Bausubstanz**



## Marktwertanalyse

Die Preisfindung ist die wichtigste Aufgabe vor dem Immobilienverkauf. Um den möglichen Verkaufspreis Ihrer Immobilie im Voraus herauszufinden, eignet sich die Marktwertanalyse. Sie bezieht nicht nur die harten Fakten des Hauses in die Bewertung mit ein, sondern berücksichtigt auch subjektive Faktoren wie das Wohnumfeld, die Infrastruktur oder die Gestaltung des Grundrisses. Mit der Marktwertanalyse können Sie sich sicher sein, das volle Potenzial Ihrer Immobilie auszuschöpfen.

- ✓ **Optimales Mittel zur Preisfindung**
- ✓ **Bewertung weicher Faktoren**
- ✓ **Bewertung von Grundstück, Lage und Bausubstanz**

**Vereinbaren Sie jetzt einen Termin  
zur kostenfreien Erstberatung.**





0208 – 299 27 09



[info@sachverstaendiger-gehrken.de](mailto:info@sachverstaendiger-gehrken.de)



[sachverstaendiger-gehrken.de](http://sachverstaendiger-gehrken.de)



# Ihr Makler mit Konzept und **Leidenschaft** für Ihre Immobilie.



Immobilien sind mehr als nur unser Beruf. Sie sind unsere Passion. Sicherheit und Seriosität bilden dabei die Grundlage unserer Tätigkeiten rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Wir stellen den maximalen Erfolg für Ihren Verkauf in den Mittelpunkt – einen Ablauf nach Schema F gibt es bei der ImmoVernunft GmbH nicht: Jeder Immobilienverkauf wird individuell geplant, sodass wir alle Maßnahmen Ihrem Haus und Ihren Wünschen anpassen können.



**Wohnimmobilien**



**Gewerbeimmobilien**



**Sonderimmobilien**



**Grundstücke**



## Unser Credo für einen **erfolgreichen Verkauf** Ihrer Immobilie.

Persönlich, sicher und individuell – so sieht ein Hausverkauf mit der ImmoVernunft GmbH aus. Mit unseren Leistungen sorgen wir dafür, dass Sie sich entspannt zurücklehnen können, während wir Ihre Immobilie vermarkten. Dabei setzen wir neben unserer Kompetenz vor allem auf Transparenz, ausführliche Beratung und ein Vermarktungskonzept, das ganzheitlich konzipiert wird und Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.





## Leidenschaft und Kompetenz

Die Leidenschaft für das, was wir tun, kombiniert mit Kompetenz und Erfahrung aus über 12 Jahren in der Immobilienbranche – diese Faktoren machen unsere Arbeit maßgeblich aus. Wir sehen im Verkauf Ihrer Immobilie nicht einfach nur einen Job. Wir sehen die Chance, Sie auf Ihrem Weg zu begleiten und zu unterstützen.



## Ausführliche und umfassende Beratung

Eine der wichtigsten Grundlagen im Immobilienverkauf mit einem Makler ist die Beratung. Um herauszufinden, wie wir das Ziel des Verkaufs gemeinsam erreichen können, nehmen wir uns Zeit für ein umfassendes Beratungsgespräch zu Beginn unserer Zusammenarbeit und begleiten Sie vollumfänglich durch den Prozess.



## 360° Vermarktungskonzept

Wir legen unsere volle Aufmerksamkeit auf den Erfolg Ihres Immobilienverkaufs – dazu erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen ein umfassendes Vermarktungskonzept. Jedes Teammitglied trägt durch seine individuellen Kompetenzen und Fachkenntnisse zu diesem Konzept bei und ermöglicht so einen reibungslosen und stressfreien Ablauf für Sie.



## Transparenz und Ehrlichkeit

Ein Immobilienverkauf ist immer mit Emotionen und oft mit Sorgen verbunden. In der Zusammenarbeit mit der ImmoVernunft GmbH beraten wir Sie transparent und offen zu jedem Schritt der Vermarktung. Wir setzen von Beginn an realistische Erwartungen durch unser Konzept und eine professionelle Preisermittlung – ganz ohne Laufzeitbindung.



**Vermarktung ganzheitlich denken.**





Die **richtigen** Käufer erreichen.

# Unser ganzheitliches Vermarktungsprinzip.



## Virtuelle 3D-Rundgänge

Ein umfassender und realistischer Einblick in die Immobilie ohne Terminfindung und weite Anreise? Unsere virtuellen 3DRundgänge machen's möglich. Interessenten können sich die Immobilie so ohne zeitliche Begrenzung in Ruhe anschauen – die Chance, dass Sie nur ernsthaftere Interessenten bei einer Vor-Ort-Besichtigung antreffen, steigt so deutlich an.



## Visualisierung der Grundrisse

Wir möchten Ihre Immobilie so umfassend wie möglich präsentieren. Um zusätzlich zum klassischen Grundriss einen besseren Einblick zu vermitteln, erstellen wir eine Visualisierung des Grundrisses. Mit professioneller Laservermessung geben wir Interessenten so einen noch detaillierteren und realistischeren Blick.



## Professionelle Fotoproduktion

Bilder sagen mehr als tausend Worte. Besonders beim Immobilienverkauf beinhaltet diese Aussage viel Wahrheit. Ausgekräftige und professionelle Fotos sind deshalb eine Selbstverständlichkeit für uns. Mit professioneller Ausrüstung und Software erstellen wir detailliertes und realistisches Bildmaterial zu Ihrer Immobilie.



## Home Staging

Interessenten zeigen, was sie aus einer Immobilie machen können – dieses Ziel verfolgt das Home Staging. Durch die professionelle Möblierung leerer oder abgewohnter Räume für die Bildaufnahmen und Besichtigungen möchten wir Interessenten eine bessere Vorstellung der Räumlichkeiten ermöglichen.



## Individuelles Exposé

Damit potenzielle Interessenten sich in Ruhe und ohne Druck ein umfassendes Bild Ihrer Immobilie machen können, versenden wir nach jeder Anfrage ein detailliertes OnlineExposé. Dieses Exposé ist die Visitenkarte Ihrer Immobilie, gibt einen detaillierten Einblick in die Gegebenheiten der Immobilie und erleichtert die Entscheidungsfindung.



## Online Marketing

Um Ihre Immobilie erfolgreich zu vermarkten, setzen wir vor allem auf digitale Kanäle. Wir erstellen eine umfassende Präsentation des Hauses inklusive professioneller Fotos und aller wichtigen Informationen – im Anschluss erarbeiten wir umfangreiche Konzepte, mit denen wir Interessenten durch Online Marketing erreichen.

# Qualität und Sicherheit im Verkaufsprozess.



## 1. Strategie und Beratung

Am Anfang eines jeden Immobilienverkaufs steht die Strategiefindung und selbstverständlich eine umfassende Beratung. Wir lernen Sie kennen und Sie lernen unsere Arbeitsweise kennen. Im Anschluss bewertet ein zertifizierter Gutachter die Immobilie und wir erläutern unsere Ergebnisse bei einem persönlichen Termin in unseren Räumlichkeiten vor Ort.



## 2. Immobilienaufnahme

Im zweiten Schritt nehmen wir Ihre Immobilie in unser Portfolio auf. Wir vereinbaren dazu einen Termin im Haus oder in der Wohnung vor Ort, bei dem wir professionelle Fotos aufnehmen und alle wichtigen Details der Immobilie vermerken. Auch der 3D-Rundgang wird bei diesem Termin vorbereitet, um Interessenten einen umfassenden Eindruck zu vermitteln.



## 3. Vorbereitungen

Im Anschluss an den Vor-Ort-Termin bereiten wir die Vermarktung Ihrer Immobilie vor. Das bedeutet konkret, dass wir uns gemeinsam mit Ihnen um die Beschaffung aller nötigen Unterlagen kümmern und sie für potenzielle Interessenten aufbereiten. Unser Team erstellt zeitgleich den virtuellen Rundgang und ein Exposé für die Immobilie.



#### 4. Vermarktung

Sind alle Vorbereitungen abgeschlossen, kann die Vermarktungsphase beginnen. Zunächst stellen wir dabei die Immobilie unserem bereits bestehenden Interessentenpool vor. Anschließend startet die öffentliche Vermarktung über verschiedene digitale Kanäle. Auch Besichtigungstermine führen wir in diesem Schritt nach Absprache mit Ihnen durch.



#### 5. Verkaufsverhandlungen

Haben sich nach den Besichtigungen ernsthafte Interessenten gefunden, können die Verkaufsverhandlungen beginnen. Sobald in dieser Phase ein geeigneter Käufer zusagt und Sie Ihre Zustimmung geben, können wir den Kaufvertrag durch den Notar vorbereiten lassen. Dieser wird von Ihnen als Verkäufer und vom Käufer beim Notar unterschrieben und beurkundet.

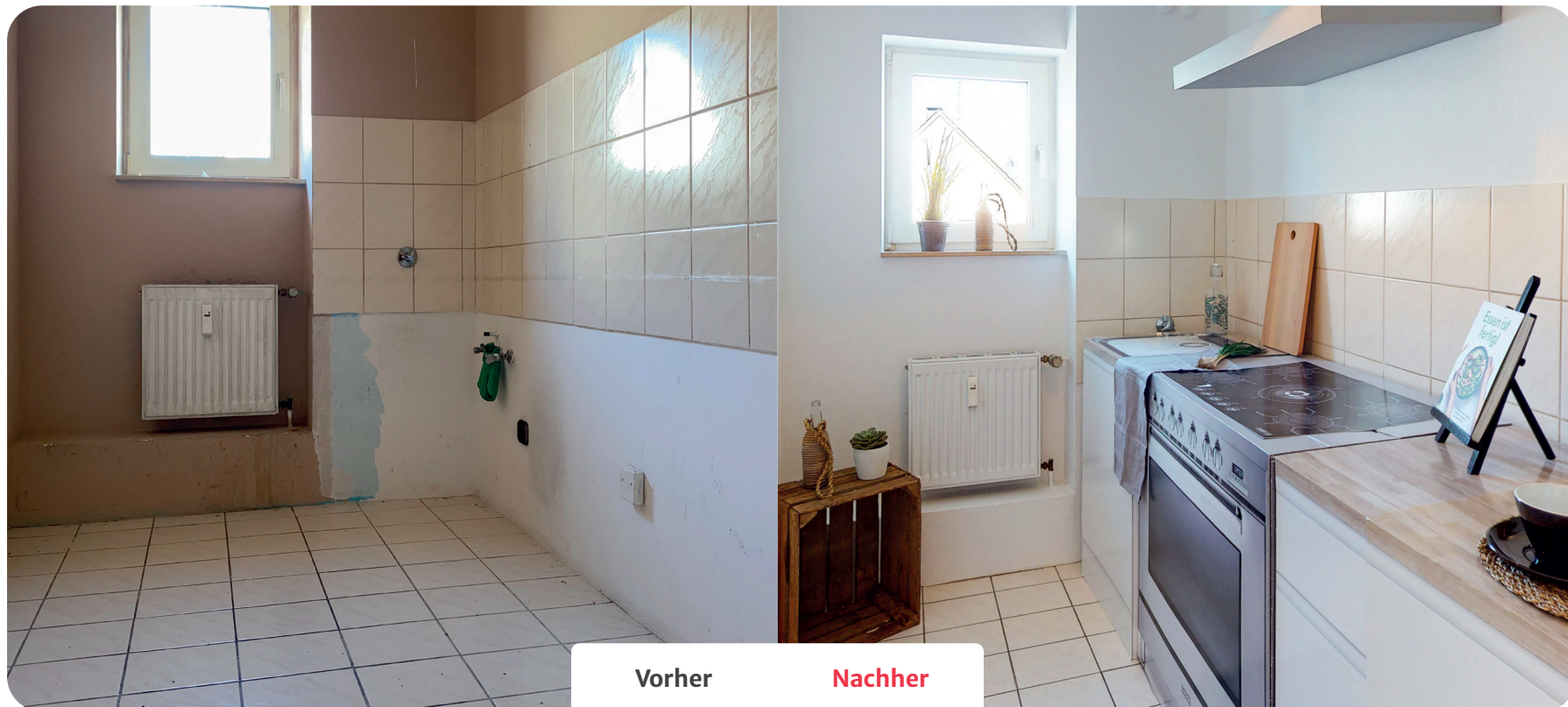


#### 6. Übergabe der Immobilie

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags steht nur noch eine Aufgabe an: die Übergabe der Immobilie. Sobald Sie den Kaufpreis erhalten haben, terminieren wir die Immobilienübergabe. Diese führen wir anhand eines Übergabeprotokolls gemeinsam mit Ihnen und dem Käufer durch. Zum Schluss bleibt nur noch eines: die Glückwünsche zu Ihrem erfolgreichen Verkauf.

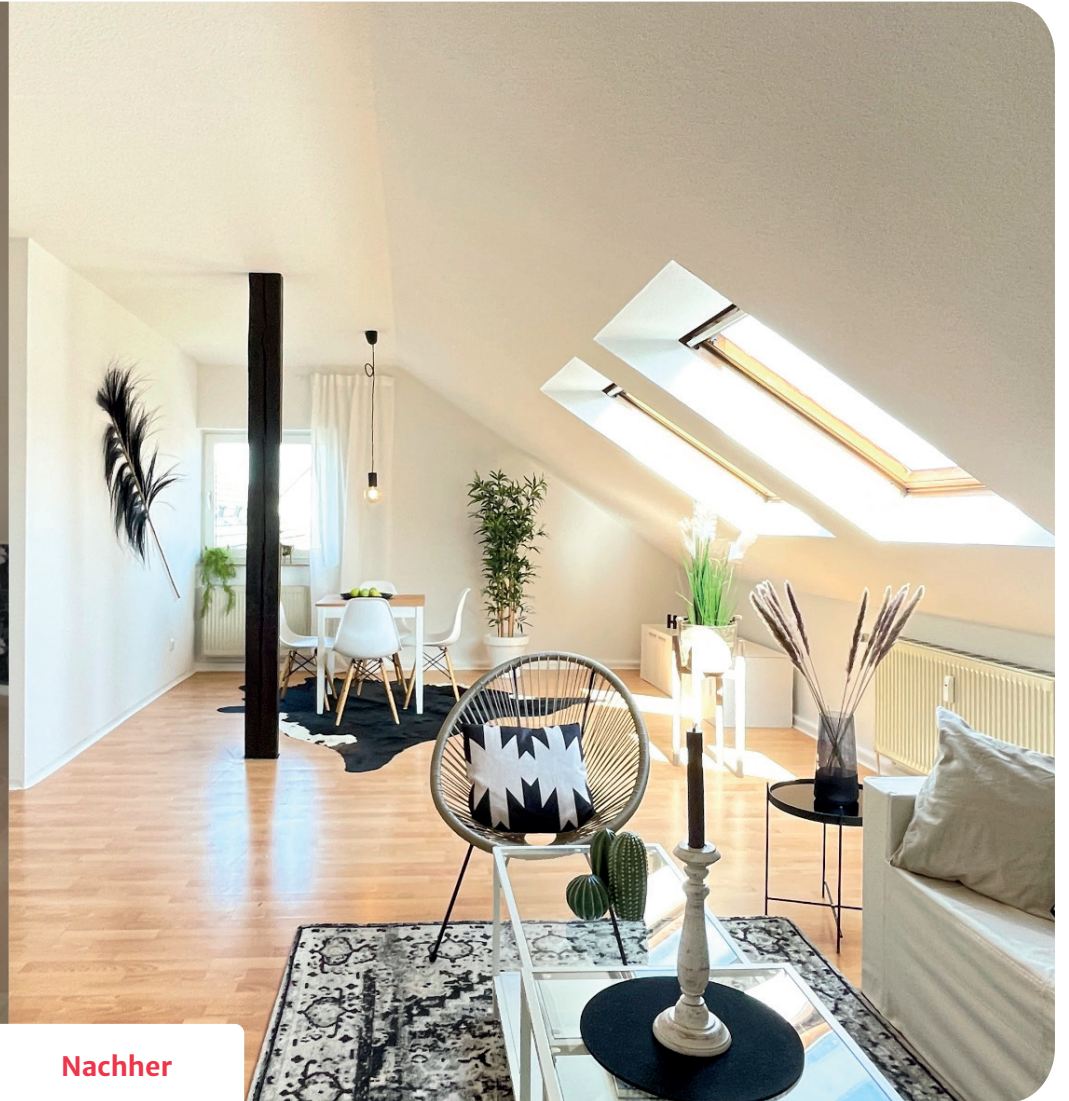
# Mit **Home Staging** die Fantasie anregen.

Oft entscheidet der erste Eindruck über den Erfolg eines Immobilienverkaufs. Professionelles Home Staging verfolgt deshalb das Ziel, Interessenten zu zeigen, welches Potenzial Ihre Immobilie mitbringt und was sie aus ihr machen können.





Vorher



Nachher





## Ein Immobilienverkauf ist **Vertrauenssache**.

„Es ist ein großer Vertrauensvorschuss, den man erhält, wenn man mit dem Verkauf einer Immobilie beauftragt wird. Diesem Vertrauen möchten wir gerecht werden. Unser Wunsch ist es, dass Sie als Verkäufer nach dem erfolgreichen für sich selbst feststellen, dass es die beste Entscheidung war, die ImmoVernunft GmbH zu beauftragen.“



**Torsten Gehrken**

Geschäftsführer ImmoVernunft GmbH

**Vereinbaren Sie jetzt einen  
kostenfreien Termin zur  
Erstberatung.**





0208 96 00 100



info@immovernunft.de



immovernunft.de



**Standort Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH  
Vereinstraße 16  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49 208 96 00 100

**Standort Essen**

ImmoVernunft GmbH  
Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Telefon: +49 201 56 57 11 96

**Standort Ratingen**

ImmoVernunft GmbH  
Kokkolastraße 5  
40882 Ratingen  
Telefon: +49 2102 56 46 016

