

## Wir helfen Ihnen, wenn es um Ihr „Nest“ geht



### und unsere fairen Preise können sich sehen lassen!

#### **Vermietung:**

Vermieterprovision: 2,38 Monatsmieten (Kaltmiete ohne Nebenkosten) inkl. gesetzl. MwSt

- Keine Kosten bei Vertragsabschluss.
- Aufwendungsersatzkosten tragen wir!
- Falls nicht vorhanden erstellen oder beantragen wir alle notwendigen Unterlagen wie **gültiger Energieausweis, Mieterauskünfte, Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung usw. alles auf unsere Kosten!**

#### **Verkauf:**

Verkäuferprovision: 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis

Käuferprovision: 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis

- Keine Kosten bei Vertragsabschluss.
- Aufwendungsersatzkosten tragen wir!
- Falls nicht vorhanden erstellen oder beantragen wir alle notwendigen Unterlagen wie **gültiger Energieausweis, aktueller Grundbuchauszug, Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung usw. alles auf unsere Kosten!**

Sind sie sich noch nicht sicher ob Sie verkaufen möchten oder nicht, möchten aber gerne eine aktuelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie. Wir können Ihnen diese für einen Unkostenbeitrag von 79.-€ erstellen. Bei einem späteren Verkauf Ihrer Immobilie über Lechtal Immobilien werden wir Ihnen diesen Betrag wieder erstatten.

Alle Preisangaben sind unverbindlich und wir behalten uns vor, von diesem Standard abzuweichen.

### **Maklerauftrag und Vertragsbedingungen:**

Unser oberstes Ziel ist die Zufriedenheit des Kunden – auch nach dem Vertragsabschluss!

Da wir uns diesem Ziel sehr sicher sind verlangen wir von unseren Kunden **keinen Makler-Alleinauftrag!** Sollten unsere Kunden mal nicht zufrieden mit uns sein, können Sie zu einem anderen Makler Ihrer Wahl wechseln.

## Wer wir sind

Sie wünschen sich eine vertrauensvolle und faire Vermarktung Ihrer Immobilie? In unserem Büro in Riesen bei Steingaden stehen wir Ihnen für alle Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung.

Zu unserem Leistungsspektrum zählt die individuelle, den Wünschen unserer Kunden entsprechende Vermarktung und Vermietung von Wohnungen, Häusern, Gewerbeobjekten, Grundstücken und landwirtschaftlichen Anwesen. Sorgfalt, Diskretion und Kompetenz sind uns hierbei sehr wichtig.

Auch bei der Suche nach einem passenden Geschäftsraum oder einem Nest für Sie und Ihre Familie sind wir Ihnen behilflich. Sagen Sie uns einfach, was Sie suchen.

Es ist für uns selbstverständlich, Sie vom ausführlichen Erstgespräch über die Erstellung eines



professionellen, marktgerechten Exposés bis hin zum Abschluss durch notariellen Kaufvertrag zu begleiten. Die Abwicklung aller erforderlichen Formalitäten bis zur endgültigen Schlüsselübergabe erledigen wir gerne für Sie.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Beratung wünschen, können Sie sich jederzeit mit uns in Verbindung setzen. Meine Assistentin und ich freuen uns über Ihren Anruf. Sollten wir gerade für unsere Kunden unterwegs sein sprechen Sie bitte auf unseren Anrufbeantworter.

Wir handeln ganz nach dem Motto „Fragen kostet nichts“. So sind für Sie die ersten Beratungen unverbindlich und kostenfrei. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und verbleiben.

## Wir tun was für Sie

### Für den Verkäufer:

- Professionelle und kompetente Begutachtung
- Marktorientierte Kaufpreisermittlung
- Kompetente und pragmatische Beratung
- Standort und Marktanalysen
- Erstellen eines aussagefähigen Exposés
- Schaltung von Anzeigen in lokalen Zeitungen
- Nachbarschaftswerbung
- Vor-Ort Werbung
- Präsentation im Internet – regional und überregional
- Vorselektion der Kaufinteressenten
- Qualifizierte Besichtigungstermine
- Beschaffung von Auskünften
- Vorbereitung/Mithilfe beim Notarvertrag

### Für den Vermieter/Verpächter:

- Professionelle und kompetente Besichtigung
- Marktorientierte Mietpreisüberprüfung
- Erstellen eines aussagefähigen Exposés
- Schaltung von Anzeigen in lokalen Zeitungen
- Präsentation im Internet – regional und überregional
- Vorselektion der Mietinteressenten
- Qualifizierte Besichtigungstermine
- Einholung von Auskünften
- Vorbereitung/Erstellung des Mietvertrages
- Übergabe der Räume mit detailliertem Protokoll
- Überprüfung der Nachhaltigkeit
- Standort- und Marktanalysen
- Vermittlung von Umzugs- und Handwerkerleistung, Kautions-, Gebäude- und Haftpflichtversicherung

## Schaukastenwerbung

Standorte im Kerngebiet von Lechtal Immobilien (20 km im Umkreis)

- Steingaden
- Bernbeuren
- Altenstadt
- Schongau
- Peiting
- Rottenbuch





## **Merkmale seriöser Makler**

Das Berufsbild des Immobilienmaklers ist sehr komplex geworden. Schon längst beschränken sich Makler nicht mehr ausschließlich auf das einfache Vermitteln von Immobilien. Sie begutachten Grundstücke und Gebäude, erstellen Marktanalysen, prüfen Objektunterlagen, analysieren bestehende Mietverträge, geben wertvolle Hinweise zum Kaufvertragsrecht und helfen die passende Finanzierung zu finden. Dennoch gibt es für das Berufsbild des Immobilienmaklers in Deutschland nach wie vor zu geringe gesetzliche Voraussetzungen, die Bezeichnung „Makler“ ist nicht geschützt. Das macht es für den Laien oft schwer, seriöse und gut qualifizierte Dienstleister von „schwarzen Schafen“ zu unterscheiden.

## **Marktkenntnis**

Wir informieren Sie über Preise, Mieten und Marktentwicklungen. Wir stehen im Vorfeld mit Sachkenntnis bei der Bewertung Ihrer Immobilie zur Verfügung. Wir kennen Angebot und Nachfrage des jeweiligen Segments und betreuen Verkäufer und Käufer mit transparenten Informationen rund um das Immobiliengeschäft.

## **Beratung ohne Zeitdruck**

Wir sind bereit, uns für Ihr Anliegen Zeit zu nehmen und Sie nicht nur mit einigen Adressen alleine zu lassen. Wir würden niemals auf einen Vertragsabschluss unter Zeitdruck hinarbeiten, sondern Ihnen eine ausführliche Prüfung ermöglichen. Ein Alarmsignal für Sie wäre die Äußerung, der richtige Käufer oder Verkäufer sei schon in der Kartei und der erfolgreiche Verkauf nur noch Formsache. Die Einbeziehung externer Hilfe, beispielsweise eines Sachverständigen oder Rechtsanwalts, würden wir selbstverständlich unterstützen.

## **Individuelle Beratung**

Wir sprechen mit Ihnen intensiv über Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse sowie Ihre wirtschaftliche Situation, ehe wir einen ersten Vorschlag machen. Wir nehmen alle Einwände Ihrerseits ernst und weisen ggf. auf etwaige Risiken hin.

## **Realistische Beratung**

Wir kennen den marktgerechten Preis für Ihre Immobilie und können ich auch begründen. Wir warnen Sie davor, Ihr Haus oder Ihre Immobilie überteuert anzubieten. Denn wenn Sie Ihre Immobilie zu einem unrealistischen Preis inserieren, wird diese schnell zu einem Ladenhüter. Um Ihre Immobilie später überhaupt noch verkaufen zu können, muss dann der Preis oft noch deutlich unter den gesenkt werden, der zu Anfang marktgerecht hätte gefordert werden können.

## **Problembewusste Beratung**

Wir sind ein Berater der niemandem vorgaukelt, ein Kauf- oder Verkaufswunsch sei schnell und einfach zu erfüllen. Wir werden genauestens prüfen, wo eventuell Probleme bestehen oder auftauchen können und werden bei deren Lösung helfen. So verbergen sich beispielsweise im Grundbuch, bei Eigentumswohnungen in Teilungserklärungen oder Sondernutzungsrechten mitunter komplizierte Sachverhalte.

## **Planvolle Vorgehensweise**

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen oder kaufen wollen, sollten Sie sich genau beschreiben lassen, wie Ihr Makler vorzugehen gedenkt und welche Aktivitäten er im Detail plant. Wir sind dazu in der Lage. Wir werden unsere Aufgabe, die in Frage kommenden Zeiträume für die Abwicklung aller Formalitäten und den voraussichtlichen Aufwand klar benennen.

## **Kundenpflege**

Wir betreuen Verkäufer und Käufer auch nach dem erfolgreichen Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages und bleiben nach der Zahlung der Provision in Kontakt mit Ihnen. Insbesondere werden wir Ihnen auch noch danach bei eventuell auftretenden Problemen zur Seite stehen.

## **Schulung und Weiterbildung**

Wir besuchen regelmäßig Schulungen und Seminare, um auf dem aktuellen Wissensstand rund um die Immobilie zu sein. Sie sollten keine Scheu davor haben, uns nach unserer Aus- und Weiterbildung zu fragen. Wir geben darüber bereitwillig Auskunft.

## **Referenzen**

Um unsere Leistungen beurteilen zu können, stellen wir Ihnen gerne einen Kontakt zu bisherigen Kunden her. Einen kleinen Ausschnitt von unseren Kunden finden Sie auf der folgenden Seite.

### **Herr Volker Wiermann aus Gauting-Buchendorf zum Verkauf seiner Ferienwohnung:**

Da mir Herr Straub schon persönlich bekannt war, war es für mich selbstverständlich, mit dem Verkauf meiner Ferienwohnung die Firma Lechtal Immobilien zu beauftragen.

Herr Straub kannte die Örtlichkeiten genau und in Kürze war ein Käufer für die Wohnung gefunden. Seine genauen Kenntnisse über den Markt rund um Urspring waren dabei sehr hilfreich. Herr Straub ist ein sehr kompetenter Makler dem man in jeder Hinsicht vertrauen kann.

### **Frau Hedwig Obermeier aus Peiting zum Verkauf ihrer Eigentumswohnung:**

Ich wurde nicht enttäuscht. Schnell waren die Verkaufsunterlagen meiner Eigentumswohnung zusammengestellt und schon bald kamen die ersten Interessenten zu Besichtigungen. Herr Straub kümmerte sich um sämtliche Angelegenheiten, die rund um den Wohnungsverkauf anfielen. Mit dem Ablauf der Verkaufsphase war ich sehr zufrieden. Zu jeder Zeit fühlte ich mich bei Lechtal Immobilien „bestens aufgehoben“.

### **Frau Maria und Herr Josef Geisenberger aus Kurzenried zum Verkauf ihrer landwirtschaftlichen Wiese:**

Aufgrund unseres Alters wussten wir gar nicht so recht, wie wir den Verkauf unserer Wiese bewerkstelligen sollten. Die ganzen Formalitäten erledigen und so weiter. Herr Straub ist ganz in der Nähe ansässig und da haben wir ihn einfach angerufen. Sofort hat er sich um alles gekümmert und uns immer auf dem Laufenden gehalten. Er kam oft einfach persönlich vorbei und hat uns die Neuigkeiten berichtet. Da ich gehbehindert bin war auch der Weg zum Notar schwierig. Herr Straub hat mich zu jedem Termin begleitet und sehr darauf geachtet, dass ich keine Probleme hatte. Nochmal vielen Dank für alles.

### **Frau Monika Pfeiffer aus Lauterbach zum Verkauf ihrer gewerblichen ehemaligen Käsküche mit Garagen:**

Unsere ehemalige Käsküche, jetzt Werkstattgebäude und die dazugehörige Grünfläche mit Garagen war aufgrund seiner begrenzten Nutzungsmöglichkeiten nur für wenige interessant. Herr Straub wusste genau, wer ein solches Gewerbeobjekt brauchen könnte. Und tatsächlich, es dauerte nicht lange und der Käufer war sehr glücklich genau das richtige gefunden zu haben. Vielen Dank für Ihre schnelle Hilfe Herr Straub.

### **Herr Harry Erhard aus Peiting zur Vermietung seiner 3-Zimmer-Wohnung:**

Den richtigen Mieter zu finden ist wirklich nicht leicht. Es soll einfach passen und ich wollte keine Arbeit damit haben. So habe ich die Firma Lechtal Immobilien beauftragt. Eigentlich habe ich damit gerechnet, dass es länger dauern wird. Aber Herr Straub hat die Sache als richtige Herausforderung betrachtet und mir prompt in kurzer Zeit gleich mehrere Interessenten geschickt die mit unseren Erwartungen übereinstimmten. Damit hatte ich wirklich nicht gerechnet. Sehr professionell!

### **Frau Josefa Schwarz aus Steingaden zum Verkauf ihres Hauses:**

Wir waren uns noch nicht sicher ob wir unser Haus wirklich verkaufen sollten und haben lange hin und her überlegt. Dann haben wir einfach Herrn Straub gebeten, sich unverbindlich mal alles anzuschauen und uns zu beraten. Herr Straub hat uns dann wirklich bis ins Detail erklärt, welche Möglichkeiten wir haben bzw. auch welchen Preis wir ansetzen können. Nach dieser Erstberatung für die er sich schon sehr viel Zeit genommen hat, haben wir Herrn Straub noch oft mit Fragen gelöchert die er uns immer gleich beantworten konnte. Und das alles kostenlos. Wir hatten einen sehr guten Eindruck und haben dann der Firma Lechtal Immobilien den Auftrag für den Verkauf unseres Hauses erteilt. Das haben wir wirklich nicht bereut.

## Zertifikate



### IHK-ZERTIFIKAT

**Herr Romuald Straub**

hat im Dezember 2011 die Qualifizierungsseminare

#### Immobilienmakler (IHK)

erfolgreich abgeschlossen. Der Leistungsnachweis erfolgte über einen schriftlichen Test.

Westerham, 16. Dezember 2011

**IHK-Akademie  
München + Westerham**  
i. A.

*Vera Hetzel*

Vera Hetzel



### IHK-ZERTIFIKAT

**Herr Romuald Straub**

hat im Dezember 2011 die Qualifizierungsseminare

#### Immobilien- und Grundstücksbewertung für Makler (IHK)

erfolgreich abgeschlossen. Der Leistungsnachweis erfolgte über einen schriftlichen Test.

Westerham, 16. Dezember 2011

**IHK-Akademie  
München + Westerham**  
i. A.

*Vera Hetzel*

Vera Hetzel





## Der erste Eindruck ist entscheidend

### Besichtigung Ihrer Immobilie

Neben der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie durch Lechtal Immobilien e.K. sollten Sie als Eigentümer zu einem **zügigen Verkauf** Ihrer Immobilie beitragen und damit dafür sorgen, den **maximalen Kaufpreis** zu erzielen.

1. **Qualität** der Immobilie
2. **Wohlgefühl** des Interessenten
3. **Vertrauen** in den Makler und den Eigentümer

...das ist wichtig und meist ausschlaggebend für den **kaufentscheidenden ersten Eindruck**.

Was unterstreicht die **Qualität** der Immobilie?

### Der gepflegte Eindruck!

Garten	Gemähter Rasen, gestutzte Hecke, gestrichener Gartenzaun, kein Unkraut, keine Abfälle
Wohnräume	Frischer Innenanstrich, Lackarbeiten, saubere Flächen
Bad	Das Bad sollte funkeln und frisch riechen, ggf. durch Raumduft
Küche	Gereinigter Herd, Koch- und Arbeitsplatte
Elektrik	Alle elektrischen Einrichtungen im Haus sollten funktionieren (Lichtschalter, Garagentor, Gegensprechanlage)
Abstellräume	Durch etwas Ordnung in Ihren Abstellräumen (Keller, Speicher, Speisekammer, Wandschränke) bekommt der Interessent einen guten Eindruck der sehr wichtigen Stau- und Nebenräume

### Was schafft **Wohlgefühl** beim Interessenten?

Besucher	Es gilt, so wenige Personen wie möglich in den Räumen zu haben, da sich der Interessent nicht wie ein Eindringling vorkommen möchte.
Tiere	Tiere sollten in einem separaten Zimmer oder im Garten sein.
Lautstärke	Während der Besichtigung sollte keine Musik laufen oder laut gearbeitet werden
Geruch	Vor der Besichtigung sollten die Räume gut gelüftet werden. Setzen Sie einen Kaffee auf – es riecht einfach gut!
Licht	Hell macht groß! Verwenden Sie Glühbirnen mit hoher Wattzahl. Ziehen Sie alle Vorhänge auf. Reinigen Sie die Lichtschächte in den Kellerräumen.

### Wie stärken ich das **Vertrauen** in den Makler und den Eigentümer?

Ablenkung	Für den Interessenten ist die Immobilie der Star. Es sollte vermieden werden, ihn vom Kennenlernen des Hauses abzulenken.
Preis	Wenn Interessenten mit Ihnen über den Preis oder Bedingungen sprechen möchten, verweisen Sie einfach auf uns. Wir haben viel Erfahrung auf diesem Gebiet und sind daher in der Lage für Sie das beste Ergebnis zu erzielen.

Ihr Makler  
Lechtal Immobilien e. K.  
Romuald Straub