

E-Book: Immobilienbewertung ohne Umwege – Was Eigentümer wirklich wissen müssen

Die Wahrheit hinter der Zahl: So findest du heraus, was deine Immobilie wirklich am Immobilien-Markt wert ist

IMMOBILIEN- BEWERTUNG OHNE UMWEGE

Was Eigentümer
wirklich wissen
müssen



Ein Leitfaden für Eigentümer in Bremerhaven, Geestland und dem Cuxland

Einleitung: Warum dieses E-Book?

Wenn du überlegst, deine Immobilie zu verkaufen, oder einfach nur neugierig bist, was dein Haus wert ist, wirst du schnell feststellen: Die Informationen im Netz sind zahlreich, aber selten objektiv. Viele Angebote locken mit "schnellen Bewertungen" oder "kostenlosen Analysen", aber was dahintersteckt, ist oft alles andere als hilfreich oder ehrlich.

Dieses E-Book gibt dir Orientierung. Es zeigt dir:

- Wie eine seriöse Immobilienbewertung funktioniert
- Warum du Online-Tools kritisch betrachten solltest
- Worauf es bei der Wertfindung in deiner Region wirklich ankommt
- Wie du durch clevere Vorbereitung bares Geld gewinnen kannst

Und: Warum ein **Immobilienberater** für dich mehr ist als nur ein Makler.

Kapitel 1: Was ist eine Immobilienbewertung eigentlich?

Eine Immobilienbewertung ist mehr als eine Zahl. Sie ist ein komplexer Prozess, der viele Faktoren einbezieht:

- Lage (Makro- und Mikrolage)
- Zustand & Ausstattung
- Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstück
- Baujahr & Modernisierungen
- Vergleichspreise am lokalen Markt

Wichtig: Es gibt verschiedene Bewertungsmethoden (Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert) – je nach Objekt ist eine andere Methode sinnvoll mehr Informationen in meinem Ratgeber Blog auf michael-bauer-immobilien/immobilien-ratgeber.

Kapitel 2: Warum Online-Bewertungen selten ausreichen

Online-Tools haben ihre Berechtigung – als erster Eindruck. Aber sie können niemals das erfassen, was dein Haus besonders macht:

- Die ruhige Nachbarschaft
- Der liebevoll gepflegte Garten
- Den Wert & Nutzen der neuen Wärmepumpe
- Die hochwertige Einbauküche
- Den Weitblick vom Dachgeschoss
- Der Mehrwert durch angrenzenden Park oder See

Zudem fehlt oft die Transparenz, wie die Zahl zustande kommt. Und leider stecken hinter vielen Tools datenhungrige Plattformen mit Verkaufsinteresse.

Kapitel 3: Der lokale Faktor – Warum Bremerhaven nicht Berlin ist

Ein Haus im Cuxland ist nicht gleich ein Haus in Hamburg. Die regionale Marktkennntnis ist entscheidend:

- Wie entwickeln sich die Preise in Geestland?
- Gibt es aktuell viele oder wenige Käufer in Bremerhaven?
- Welche Arten von Immobilien sind besonders gefragt?

Nur jemand, der den Markt vor Ort kennt, kann diese Fragen seriös beantworten.

Kapitel 4: Wie eine professionelle Bewertung abläuft

So funktioniert der Ablauf bei mir als Immobilienberater:

1. **Erstgespräch:** Was ist dein Ziel? Verkauf, Vermietung, Vererbung?
 2. **Datenaufnahme:** Alle Fakten zur Immobilie werden gesammelt
 3. **Besichtigung:** Live oder digital
 4. **Marktanalyse & Vergleichsobjekte:** Echtzeitdaten aus der Region
 5. **Optional: Energieberatung & Sanierungsfahrplan**
 6. **Dossier mit transparentem Marktwert**
-

Kapitel 5: Was beeinflusst den Preis wirklich?

Neben harten Fakten gibt es auch "weiche" Faktoren, die oft unterschätzt werden:

- Energieeffizienz & CO2-Werte
- Lage im Straßenzug (ruhig, südlich, Fernblick)
- Flexibilität der Raumaufteilung
- Emotionale Wirkung bei Besichtigungen

Ein guter Berater berücksichtigt all das. Ein Online-Rechner nicht.

Kapitel 6: Immobilienberater statt Makler?

Warum ich mich nicht als klassischer Makler verstehe:

- Kein Verkaufsdruck, kein "jetzt oder nie"
- Ich erkläre dir den Wert, statt ihn nur zu nennen
- Ich begleite dich auch dann, wenn du *nicht* sofort verkaufen willst
- Ich biete dir auch Kooperationen mit Energieberatern & Gutachtern
- Mein Schwerpunkt liegt in der Beratung, wie meine Berufsbezeichnung schon verrät. Und hier kann ich nicht nur durch meine Ausbildung hilfreich unterstützen, sondern insbesondere auch mit echter eigener Erfahrung als privater Immobilien Verkäufer.

Kapitel 7: Fazit & Einladung

Wenn du dich mit dem Wert deiner Immobilie beschäftigst, geht es nicht nur um den Preis – es geht um Sicherheit, Strategie und Vertrauen.

Mein Angebot an dich:

- Eine kostenfreie, ehrliche und fundierte Immobilienbewertung
- Auf Wunsch inklusive Energie-Einschätzung & Sanierungspotential
- Keine Verpflichtung, kein Druck – nur echte Beratung

Jetzt Termin anfragen

Möchtest du wissen, was deine Immobilie in Bremerhaven, Geestland oder im Cuxland wirklich wert ist?

Dann nimm Kontakt auf:

☎ 0471 48363721

🌐 <https://michael-bauer-immobilien-bhv.org>

📍 Persönlich vor Ort oder digital per Video-Call

Online Termin buchen unter: <https://calendly.com/michael-bauer-iaddeutschland/beratung-zur-immobilienbewertung>



Michael Bauer

In freier Handelsvertretung für i@d
Deutschland GmbH, iad Nummer: 97399

Erlaubnis nach §34c Abs.1 GewO erteilt
durch Aufsichtsbehörde: Magistrat der
Seestadt Bremerhaven.

Adresse der Aufsichtsbehörde: Hinrich-
Schmalfeldt-Straße 31, 27576 Bremerhaven

#MichaelBauer #Immobilienberater
#iadDeutschland #Bremerhaven und
Cuxland