

Professionelles Exposé selbst erstellen

Ihr Immobilienexposé – wie vom Profi, nur selbst gemacht

Kostenlose Vorlage zum Ausfüllen für Eigentümer in Bremerhaven, Cuxland & Geestland

Exposé-Vorlage: So präsentieren Sie Ihre Immobilie überzeugend

Einleitung:

Ein gutes Exposé ist Ihre Visitenkarte als Verkäufer. Es entscheidet oft darüber, ob ein Interessent überhaupt zur Besichtigung kommt. Es sollte sachlich und ehrlich sein – aber auch neugierig machen. Diese Vorlage hilft Ihnen, Ihre Immobilie strukturiert, professionell und zielgruppenorientiert zu präsentieren – auch ohne Werbeagentur und Hochglanzbroschüre. Zwischen 6 – 12 Bilder, Energieausweis und nicht zu lang.

Aufbau eines überzeugenden Exposés

1. Überschrift und ein kurzer Aufmacher

Beispiel:

„Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und Modernisierungspotenzial – ruhig gelegen in Geestland“. Was ist besonders und wen könnte es ansprechen?

 Nutzen Sie Schlagworte, aber bleiben Sie ehrlich. Ein klarer Hinweis auf Lage, Wohnform und Besonderheiten reicht völlig.

2. Fakten im Überblick (die Infobox)

- Wohnfläche / Grundstücksgröße
- Zimmeranzahl / Etagen
- Baujahr
- Energieausweis (Kennwert, Art, Baujahr Heizung)
- Kaufpreis / Verfügbarkeit
- Objektart (freistehend, Reihenhaus, Wohnung etc.)

 Diese Informationen sollten ganz oben stehen – viele Interessenten scannen nur diesen Block.

Professionelles Exposé selbst erstellen

3. Objektbeschreibung – Erzählen Sie die Geschichte der Immobilie

Beantworten Sie diese Fragen:

- Was macht das Haus besonders?
- Was wurde modernisiert? Was muss gemacht werden?
- Wie ist die Raumaufteilung?
- Wie fühlt es sich an, hier zu wohnen?

 **Tip:** Formulieren Sie persönlich – schreiben Sie, als ob Sie einem Freund das Haus zeigen würden.

4. Lagebeschreibung – Warum genau hier?

- Mikrolage: Was ist fußläufig erreichbar? (z. B. Schulen, Einkauf, Ärzte)
- Makrolage: Wie ist die Anbindung? (Autobahn, Bahnhof, Bus)
- Umgebung: Wie ruhig oder belebt ist die Nachbarschaft?

 **Hier hilft Google Maps – aber auch Ihre eigene Einschätzung. Ehrlichkeit schafft Vertrauen.**

5. Ausstattung – Die Details machen's

Stichpunkte oder kurzer Textblock zu:

- Heizung, Fenster, Dach
- Küche, Bäder, Böden
- Besonderheiten (Kamin, Terrasse, Garage, Keller, Dachboden)

 **Tip:** Besser „solide Ausstattung“ als „luxuriös“, wenn es nicht wirklich so ist.*

6. Grundrisse und Bilder

- Zeigen Sie alle relevanten Räume – hell, aufgeräumt, ungeschönt.
- Fotografieren Sie bei Tageslicht.
- Wenn keine Grundrisse vorliegen: einfache Skizze per Hand oder digitale Tools nutzen.

 **Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte – aber bitte keine Selfies, Haustiere oder schiefe Winkel. Am besten kein bemaßter Grundriss, aber der Raumaufteilung entsprechend. Auch hier kann ich sehr gerne unterstützen.**

Professionelles Exposé selbst erstellen

7. Rechtliche Hinweise

- Energieausweis liegt vor / ist in Erstellung
- Provision: „provisionsfrei für Käufer“ (wenn zutreffend)

 **Der Energieausweis muss bei einer Besichtigung vorliegen. Diese Vorgabe gilt auch für Privatverkäufer und schafft Vertrauen.**

Download-Extra: Textbausteine & Mustervorlage

Du erhältst zusätzlich:

- **Eine Muster-Exposé als Vorlage (PDF)**
- **Formatierungstipps für Online-Plattformen**

 **Bonus-Hinweis:**

„Viele Privatverkäufer verlieren durch unvollständige oder verwirrende Exposés wertvolle Kontakte. Mit dieser Vorlage zeigen Sie von Anfang an Professionalität – auch ohne Maklervertrag.“ Käufer wollen wissen, was Sie bekommen würden, wenn sie das Objekt kaufen würden. Stichwort Modernisierung, Energie Effizienz, Heizung, Pool, Garage, Sauna, Solarthermie, Photovoltaik etc. Das muss sich im Exposé wiederfinden, wenn es gedanklich das Objekt aufwertet. Das Interesse beim Exposé wird im Kopf geweckt und führt zu einer Anfrage für einen Besichtigungstermin.

Hinweis zum Servicecharakter

Ein gutes Exposé spart Zeit, filtert ernsthafte Interessenten und wirkt professionell. Sie machen's privat – ich unterstütze Sie dabei mit Tools, Tipps & echtem Service. Kostenlos und ohne Vertragsbindung. Nur, wenn Sie möchten, auch mit Begleitung.

Die Gliederung ist nahezu immer gleich!

1. Beschreibung
2. Ausstattung
3. Lage
4. Sonstige Angaben
5. Energieausweis

Gerne auch ein kurzes Video

KI Systeme können einem bei der Erstellung eines Exposés sehr gut unterstützen. Es kommt auf die Prompts an, welche verwendet werden, um ein gutes oder sehr gutes Ergebnis zu bekommen.

Gerne unterstütze ich Sie bei der Erstellung!

Professionelles Exposé selbst erstellen

Exposé Beispiel für eine Eigentumswohnung

Beschreibung

Ebenerdig wohnen, stilvoll genießen: Gepflegte Eigentumswohnung in Top-Lage an der Wurster Nordseeküste

Willkommen in Ihrem neuen Lieblingssort!

Diese charmante, lichtdurchflutete Eigentumswohnung vereint maritimes Flair mit modernem Wohnkomfort – und das nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt. Freuen Sie sich auf eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Wohnqualität perfekt miteinander verbindet.

Erbaut im Jahr 1993 und **2022 teils modernisiert**, punktet diese Wohnung mit einer hochwertigen Einbauküche, einem modernen Badezimmer sowie neuen, geschmackvollen Bodenbelägen. Das Highlight? Die sonnige **Südtterasse** mit Markise und Windschutz lädt förmlich zum Entspannen, Sonnenbaden oder Grillabenden ein.

Zusätzlich profitieren Sie von:

- einer eigenen **Garage** mit Remote Öffnung
- **überdachten Fahrradstellplätzen**
- **eine separate**, liebevoll gestaltete **Grillecke** – perfekt für entspannte und gesellige Stunden im Freien
- der **Genehmigung zur Nutzung als Ferienwohnung** – perfekt für zusätzliche Einnahmen!

Auch der praktische Bodenraum bietet zusätzlich reichlich Platz für Ihre persönlichen Schätze und zum Wäschetrocknen.

Die hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und vielfältigen Freizeitangeboten in der Nähe macht das Leben hier besonders angenehm. Genießen Sie eine einzigartige Verbindung aus entspanntem Küstenflair, modernem Komfort und wertstabiler Investition – ein Ort, an dem Alltag und Erholung auf charmante Weise verschmelzen.

Interesse geweckt?

Dann lassen Sie uns gemeinsam Ihre Wohnträume verwirklichen!

Schreiben Sie uns oder rufen Sie gleich an – **Besichtigungstermine sind flexibel möglich, auch abends oder am Wochenende.**

Jetzt anfragen und Ihr persönliches Stück Nordseeküste sichern!

 **Michael Bauer | IAD Deutschland**

 **Telefon: 0471 4836372**

Professionelles Exposé selbst erstellen

Lage

Küstenglück zum Greifen nah: Ihre Eigentumswohnung in Dorum-Neufeld an der Wurster Nordseeküste

Maritimes Lebensgefühl trifft modernen Wohnkomfort!

In **Dorum-Neufeld**, einem bezaubernden Küstenort direkt an der Wurster Nordseeküste, erwartet Sie eine charmante Eigentumswohnung, die kaum Wünsche offenlässt. Nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus Natur, Erholung und guter Infrastruktur.

Ihr neuer Lieblingsplatz:

Direkt am UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer gelegen, erreichen Sie in wenigen Schritten den idyllischen Kutterhafen und den beeindruckenden Leuchtturm Obereversand – zwei echte Highlights! Restaurants und Geschäfte sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, damit Sie Ihren Alltag entspannt gestalten können.

Hier wird Lebensqualität großgeschrieben:

- **Natur hautnah:** Spazieren Sie entlang des Deichs, genießen Sie den Grünstrand oder entdecken Sie die faszinierende Welt des Wattenmeers.
- **Freizeit & Aktivitäten:** Schwimmen im Watt'n Bad, spannende Entdeckungsreisen im Nationalpark-Haus oder ein Ausflug zum Deichmuseum Land Wursten warten auf Sie.
- **Kulturelle Vielfalt:** Erleben Sie regionale Geschichte und Tradition hautnah – perfekt für alle, die das echte Nordsee-Feeling lieben!

Beste Lage, beste Anbindung:

Mit der A27 sind Sie bestens vernetzt: Bremerhaven erreichen Sie in nur etwa 30 Minuten, Cuxhaven ist sogar noch schneller erreichbar. Auch Bremen und Stade liegen gut angebunden – ideal, wenn Sie naturnah wohnen, aber auf Stadtnähe nicht verzichten möchten.

Jetzt ist der perfekte Moment!

Sichern Sie sich Ihr Stück Nordseeidylle, bevor es ein anderer tut!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung – flexibel, unkompliziert und genau nach Ihrem Zeitplan.

 **Michael Bauer | IAD Deutschland**

 **Telefon: 0471 48363721**

 **Email: michael.bauer@iaddeutschland.de**

Professionelles Exposé selbst erstellen

Ausstattung

Ihre Highlights auf einen Blick: Ausstattung, die begeistert!

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch viele liebevolle Details, die Ihr neues Zuhause besonders machen:

- **Südlich ausgerichtete, ebenerdige Etagenwohnung** – perfekt für Sonnenliebhaber und Genießer.
- **Direkter Zugang zur Terrasse** – teils überdacht, mit hochwertiger Markise und beidseitigem Windschutz für entspannte Stunden an der frischen Nordseeluft.
- **Separate Grill-Ecke** mit massivem, fest installiertem Grill – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
- **Neuwertige, maßgefertigte Einbauküche** – bereits im Kaufpreis enthalten, perfekt ausgestattet für kulinarische Abenteuer.
- **Moderne Bodenbeläge** in allen Räumen schaffen ein harmonisches und einladendes Wohnambiente.
- **Stilvoll modernisiertes Badezimmer** mit Doppelwaschplatz und ebenerdiger Dusche – ein echtes Wellness-Highlight.
- **Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb** und Fernbedienung – sicher, bequem und wettergeschützt.
- **Überdachte Fahrradstellplätze** sowie weitere praktische Abstellflächen ergänzen das Angebot ideal.

Neugierig geworden?

Diese Wohnung wartet nur darauf, Ihr neues Wohlfühlzuhause zu werden!

Kontaktieren Sie mich noch heute – ich sende Ihnen gerne weitere Informationen zu und richte flexibel Ihren Besichtigungstermin ein. **Schnell sein lohnt sich!**

 **Michael Bauer | IAD Deutschland**

 **Telefon: 0471 48363721**

 **Email: michael.bauer@iaddeutschland.de**

Professionelles Exposé selbst erstellen

Bei der Nutzung von KI ist es von bedeutendem Vorteil, wenn Sie die Immobilie, Größe, den Ort, Vorteile, Inklusivleistungen (wie Küche) Modernisierungen, andere nennenswerte Dinge wie Rollläden (elektrisch, Sonnenschutz, Ausrichtung, Einkaufsmöglichkeiten, Schule etc.) . Also alles Vorteilhaftes in die Beschreibung der Immobilie einfügen. Es empfiehlt sich langsam an das Endergebnis heranzutasten und Abschnittsweise nach einer KI-Unterstützung zu fragen.

Beispiel:

Ich brauche Unterstützung bei der Erstellung eines Exposés. Zunächst geht es um die Lage. Das zu verkaufende Objekt liegt in 2**** Brem****, Straße und Hausnummer, ist 129 qm groß und hat 6 Zimmer, Küche, Bad, welche sich über zwei Geschosse verteilen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Sehenswürdigkeiten und Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mein Angebot richtet sich an Familien mit Kindern oder Mehrgenerationen. Bitte erstelle mir ein Exposé Abschnitt „Lage“ mit den gemachten Angaben und ergänze bitte sinnvoll. Die Lage sollte nicht mehr als 300 Wörter umfassen. Ich möchte nicht, dass sich die genaue Adresse im Exposé wiederfindet.

Und dann die Enter Taste

Wenn Sie mit dem Ergebnis noch nicht zufrieden sind, geben Sie Informationen hinzu, die aus Ihrer Sicht fehlen oder korrigieren Sie unglücklich oder nichtzutreffende Aussagen. Wenn die Lage abgeschlossen ist, kopieren Sie den Textanteil in Ihre Exposé Vorlage.

Danach beginnen Sie nach dem gleichen Prinzip mit dem nächsten Abschnitt, Beschreibung als Beispiel. Eine KI kann nur mit dem arbeiten, was Sie an Informationen bereitstellen. Es kann sinnvoll ergänzen und kann sich aus Beispielen bedienen, die online verfügbar sind.