

VERKAUF



*innovativ anders!*

# PROEIGENTUM

## IMMOBILIEN GMBH

*innovativ anders!*



- ▲ Inhabergeführtes Unternehmen
- ▲ Unternehmensanwalt im Hause
- ▲ Fundierte Marktkenntnisse
- ▲ Langjährige Erfahrung
- ▲ Hoher Servicegrad
- ▲ Fachqualifizierte Mitarbeiter
- ▲ Ausbildungsbetrieb
- ▲ Mitglied im IVD

ProEigentum Immobilien GmbH ist Ihr moderner Immobilienpartner im Großraum München. Wir sind auf den professionellen Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert.

## Unsere Vision verpflichtet uns,

### **FÜR** Sie als **EIGENTÜMER**

einen hohen Grad an Rechtssicherheit sowie ein i-Tüpfelchen mehr an persönlichem Engagement und exzellentem Verkaufsservice zu bieten.

### **FÜR** Ihr **EIGENTUM**

setzen wir innovative Vermarktungsmethoden ein, um beim Verkauf den besten Preis zu erzielen.

## Bestens verkauft – mit Sicherheit!

## Immobilien-Know-How und rechtliche Kompetenz machen den Unterschied!

Die ProEigentum Immobilien GmbH bietet Ihnen Lösungen für Ihre individuellen Anforderungen. Seit 1990 ist Oliver Grohmann zugelassener Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei und gleichzeitig Geschäftsführer der ProEigentum Immobilien GmbH. Als Unternehmensanwalt sorgt er in allen immobilienrechtlichen Belangen unserer Kunden, wie beispielsweise bei der Überprüfung der Kaufvertragsgestaltung oder der ständigen Aktualisierung von Mietverträgen für Rechtssicherheit.

Die diplomierte Immobilienwirtin Anna Maria Grohmann-Velchev steht als Teamleiterin von exzellent ausgebildeten Mitarbeitern für Fachkompetenz, Expertise und Qualität.



**Oliver Grohmann-Velchev**  
MBA | Geschäftsführer,  
Rechtsanwalt



**Anna Maria  
Grohmann-Velchev**  
M.A. | Dipl.-Immobilienwirtin



**PRO**fitabel

## Verkauf zum Bestpreis durch innovative Vermarktung

- ▲ **Umfangreiche Objektaufnahme** und Beschaffung aller verkaufsrelevanten Unterlagen
- ▲ **Objektbewertung** zur Bestimmung eines marktgemäßen Angebotspreises
- ▲ **Aussagekräftige Exposés** mit gestalteten Grundrissen und professioneller Objektfotografie
- ▲ **Kaufpreisoptimierung** durch Homestaging und Herstellung von professionellen Objektvideos
- ▲ **Bieterverfahren** und Open House
- ▲ **Zielgruppenorientierte Werbung** inkl. Direktmailings, Banner, Verkaufsschilder, Inserate
- ▲ **Zugriff** auf eine große Interessentendatenbank und Immobilienbörsen
- ▲ **Zielstrebige Preisverhandlungsführung** und Einholung von Finanzierungsbestätigungen
- ▲ **Überprüfung** der Kaufvertragsgestaltung durch Unternehmensanwalt
- ▲ **Begleitung** zum Beurkundungstermin
- ▲ **Objektübergabe** inkl. Mitteilung des Übergangs von Nutzen und Lasten an Verwaltung und Ab-/Ummeldungen; Durchführung des Wohngeldsplittings



# PROBewertung

## Verkehrswertermittlung – das Wichtigste gleich zu Beginn des Verkaufsprozesses

Unter Wert verkaufen bedeutet Geld verschenken. Zu teuer anbieten bedeutet zu lange Vermarktungszeiten, in denen das Objekt langsam „verbrennt“ und letztlich deutlich unter dem erzielbaren Bestpreis verkauft werden muss.

### Bei uns haben Sie deshalb die Wahl

- ▲ **Kurzbewertung** mit kurzer Objekt- und Standortanalyse
- ▲ **ausführliche Objektbewertung** nach dem Sachwert- und Vergleichswertverfahren
- ▲ **Gutachten** unseres vereidigten Sachverständigen.

### Marktanalyse und zielgruppenorientierte Objektanalyse

- ▲ Größe, Lage, Ausstattung: Für wen ist Ihre Immobilie geeignet?
- ▲ In welcher Lage und in welchem Zustand befindet sich Ihr Objekt?
- ▲ Ist das Objekt kinderfreundlich oder behindertengerecht?
- ▲ Bietet die Infrastruktur Kindergärten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindung?

Daraus ergibt sich eine Käufer-Zielgruppe, für die die Insertion und sonstige Werbemaßnahmen ausgerichtet sein sollten. Die Werbung für eine Familie mit drei Kindern sieht anders aus als für ein älteres, kinderloses Ehepaar.

# PROPräsentation

**PROEIGENTUM**  
IMMOBILIEN



ProEigentum Immobilien GmbH  
**Anna Maria Grohmann-Velchev**  
Tel.: +49(89) 9308388-0  
Fax: +49(89) 930 83 88 -22  
E-Mail: A.Grohmann@ProEigentum.de



## Einzigartige 5-Zi-Dachgeschoss-Wohnung mit ca.100 m<sup>2</sup> Dachterrasse, Panoramablick über die Stadt

### Objektbeschreibung

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit knapp 100 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die einen spektakulären Blick über die Dächer von München bis zu den Alpen bietet.

ProEigentum Immobilien bietet Ihnen dieses exklusive Objekt im Alleinauftrag an.

Die Dachterrassenwohnung befindet sich in der obersten Etage des Kultgebäudes 'Fuchsbau' aus dem Jahre 1972 im beliebten Stadtteil Schwabing.

Der „Fuchsbau“ verfügt über eine knapp 1.000m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit großem, beheiztem Pool, deren Nutzung exklusiv den Bewohner vorbehalten ist.

Machen Sie sich persönlich ein Bild von dieser einmaligen Dachterrassenwohnung. Bitte kontaktieren Sie uns!

Kennung	40-10-2- 2
Objektart	Dachgeschosswohnung
Baujahr	1972
Lage	Bestlage Schwabing i
Kaufpreis	Auf Anfrage
Stellplatzkaufpreis	Auf Anfrage
Etage der Wohnung	8
Wohnfläche	210,5 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl gesamt	8
Anzahl Zimmer	5
Keller	Ja
Qualität der Ausstattung	Luxus
Bodenbelag	Parkett und Fliese
Energieausweistyp	Verbrauchsauswe
Ausweis gültig bis	26.05.2018
Bezugstermin	ab sofort
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%

ProEigentum Immobilien GmbH (www.ProEigentum.de)  
Engelshäuser Str. 230, 81927 München  
Handelsregister: Amtsgericht München, HR-Ort: München, HR-Nummer: HRB 187207  
USt-IdNr.: DE273929024

© VORRECHER

Auch aus den ältesten Plänen  
zaubern wir schön gestaltete, professionelle Grundrisse,  
die wir – je nach Zielgruppe – individuell aufbereiten.

Vorher



Nachher



Ansprechend gestaltet –  
auch in 3D



## Architekturvisualisierung – wir zeigen Ihnen, wie es später aussieht

Größe und Nutzbarkeit unbebauter Grundstücke lassen sich oft schwer einschätzen.  
Unsere Fotomontagen mit 3D-Renderings vermitteln einen realistischen Eindruck.





## Objektfotografie durch Profi-Fotograf – bei uns ist Ihre Immobilie der Star!

Bei jedem Verkaufsobjekt, sei es ein 1-Zimmer-Apartement oder die Luxus-Villa, setzt unser professioneller Fotograf Ihre Immobilie ins rechte Licht.

Laie



Profi



## Homestaging – wir stylen Ihr Objekt und inszenieren den Verkauf

Home Staging ist die professionelle Aufbereitung Ihrer Immobilie mit Mietmöbeln und Accessoires für die Zeit der Vermarktung, um eine besondere Atmosphäre zu schaffen. So erzielen wir eine Optimierung des Kaufpreises sowie eine Verkürzung der Vermarktungsdauer.

Vorher



Nachher





## Professionelle Videos – Wir setzen Ihr Objekt in Szene!

Mit einem professionell hergestellten Objektvideo sind Besichtigungen rund um die Uhr möglich. Wir stellen die Videos sowohl auf unserer Website und den Vermarktungsportalen als auch in YouTube und auf unserer Facebook-Seite ein. Jeder Interessent erhält als speziellen Service bei der Besichtigung des Objekts einen Datenträger mit dem Video Ihrer Immobilie.





# PROVermarktung

**Insertion – werbewirksame Vermarktung in allen relevanten Medien**



## Online

professionell platziert in verschiedenen Portalen



## Vor Ort

individualisierte Verkaufsschilder



## Print

Anzeigen in Zeitungen und Magazinen



## Praktisch: USB-Stick mit Unterlagen

Alle verkaufsrelevanten Unterlagen werden digitalisiert, auf USB-Sticks geladen und den Kaufinteressenten bei der Besichtigung überreicht. Der Käufer kann in Ruhe Protokolle, Teilungserklärung, Energieausweis, Bebauungsplan, Exposé, Objektvideo, u.v.m. prüfen und begutachten.





## Besichtigungen – engagiert und versiert

### Informativ

- ▲ Präsentation der Immobilie vom Dachboden bis zum Keller
- ▲ Übergabe sämtlicher objektrelevanter Unterlagen auf USB-Stick
- ▲ Erläuterungen zu allen durchgeführten, wertsteigernden Instandhaltungsmaßnahmen

### Individuell

- ▲ Einzeltermine
- ▲ Benennung von Bausachverständigen, Kaminkehrern, Architekten zur Klärung einzelner Fragen



## **Open House und Bieterverfahren: drei, zwei, eins – verkauft!**

Bei einem Open House laden wir alle potentiellen Käufer über sämtliche Vertriebskanäle gleichzeitig ein, Ihre Immobilie am „Tag der offenen Türe“ zu besichtigen. Ihre Immobilie wird so zum Objekt der Begierde.

Verkaufsberater von ProEigentum Immobilien führen bei einem Gläschen Champagner in entspannter Atmosphäre durch Ihr Objekt und übergeben alle verkaufsrelevanten Unterlagen. Auf Wunsch klären Experten wie z.B. ein Rechtsanwalt, ein Sachverständiger, ein Architekt oder ein Steuerberater alle etwaigen Fragen der Kaufinteressenten vor Ort.

Jeder Kunde, der ein wahres Kaufinteresse bekundet, kann innerhalb einer Frist am Bieterverfahren teilnehmen und ein verbindliches Kaufangebot inkl. Kauffinanzierungsbestätigung abgeben.

Nehmen Sie das Gebot an – dann begleiten wir Sie gerne zum Notar.

## **Schnelle Markttransparenz, gute Verkaufserfolge**



**PRO**Verkauf

## **Preisverhandlungen – versiert und verhandlungssicher**

Wir sind Vermittler zwischen Ihnen und den Käufern und sichern Ihnen Diskretion zu.  
Mit Menschenkenntnis und Erfahrung wahren wir Ihre Verkäuferinteressen.



Sparkasse Landshut - Postfach 4011 - 84016 Landshut

Frau  
[REDACTED]  
Westermühlstr. [REDACTED]  
80469 München

Geschäftsstelle Buch  
Hauptstraße 49a  
84172 Buch am Erbach

Telefon 08709 92613-  
Telefax 08709 92613-29

[REDACTED]  
@sparkasse-landshut.de

Unser Zeichen: [REDACTED]

### Finanzierungsübernahme

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

gerne bestätigen wir, dass wir Ihnen zum Kauf des Objekts in [REDACTED], 81825 München die erforderlichen Mittel zur Verfügung stellen.

Bedingung für die Auszahlung der Gelder ist die Eintragung einer erstrangigen Grundschuld in Finanzierungshöhe auf dem Kaufobjekt, Einsatz der besprochenen Eigenmittel sowie Übermittlung der entsprechenden Beleihungsunterlagen und Unterzeichnung der Darlehensverträge.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sparkasse Landshut  
Geschäftsstelle Buch

[REDACTED]  


**Kein Verkauf  
ohne Bankfinanzierungs-  
bestätigung**



**PRORecht**

## **Rechtssicherheit durch Unternehmensanwalt**

Auf der sicheren Seite: Unser Unternehmensanwalt prüft den Entwurf des notariellen Kaufvertrages sorgfältig und ist kompetenter Ansprechpartner bei der Klärung aller rechtlichen Fragen zwischen Verkäufer und Käufer.



## Notartermin – jetzt geht es auf die Ziellinie

Nach erhaltener Finanzierungszusage bereiten wir den notariellen Beurkundungstermin gewissenhaft und professionell vor. Sorgfältig werden vor dem Termin alle Details besprochen und in die Verträge aufgenommen, so dass die Unterzeichnung – zu der wir Sie gern begleiten – gesichert ist.



**PROService**

## **Objektübergabe – unser Servicegedanke geht weiter**

- ▲ Übergabeprotokoll
- ▲ Schlüsselübergabe
- ▲ Wohngeldsplitting
- ▲ rechtssichere Übertragung der Mietkaution bei vermieteten Objekten
- ▲ Meldung des Übergangs von Nutzen und Lasten an Verwaltung
- ▲ Vermittlung von Handwerkern
- ▲ Hilfestellung bei der Vergabe von Handwerkaufträgen
- ▲ Einrichtungsberatung über Küchenpartner
- ▲ Organisation von Umzügen und Entrümpelungen



## PROLeistung

### **Garantiert: Verkaufsservice nach Maß**

Bei ProEigentum Immobilien erhalten Sie einen erstklassigen und erfolgsorientierten Verkaufsservice nach Maß. Mit einem qualifizierten Alleinauftrag verkaufen wir 98 % aller Objekte erfolgreich und zum Bestpreis.

### **FÜR den EIGENTÜMER bieten wir deshalb eine Leistungsgarantie.**

Unsere modernen Marketing- und Verkaufstools bieten wir in verschiedenen Leistungspaketen an. Wählen Sie eines davon aus – wir garantieren transparente Leistungen sowie regelmäßiges Reporting.



# PROfessionell

## Leistungspakete – Verkauf

Wählen Sie Ihre  
Premiumleistungen aus:

### BERATUNG UND BEWERTUNG

Marktanalyse und zielgruppenorientierte Objektanalyse	
Kurzbewertung	
Ausführliche Objektbewertung	
Objektbewertung durch Gutachter	

### OBJEKTAUFNAHME

Erstbesichtigung	
Beschaffung aller verkaufsrelevanter Unterlagen	
▲ Grundriss	
▲ Baubeschreibung	
▲ Energieausweis	
▲ WEG Protokolle	
▲ Wohngeldabrechnungen	
▲ Teilungserklärung	
▲ Klärung Erschließungsbeiträge	
▲ Baurechtsprüfung	
Digitalisierung für USB-Stick	

### OBJEKTPRÄSENTATION

Objektfotografie	
Drohnenfotografie	
Objektfotografie durch Berufsfotograf	
Grundrissaufbereitung	
Grundrissaufbereitung 3D	
Visualisierungen von Baukörper	
Homestaging	
Herstellung von professionellen Objektvideos	
Aussagekräftige und verkaufsstarke Exposés	

## Leistungspakete – Verkauf

Fortsetzung

Wählen Sie Ihre  
Premiumleistungen aus:

### OBJEKTVERMARKTUNG

Insertion in Onlineportalen

Insertion in Printmedien

Insertion auf eigener Homepage und  
IVD Maklerverbund (multiple listing platform)

Präsentation in Ladengeschäft

Direktmailings, Erstellung der Mailingvorlagen  
und Versand

Standard-Banner

Individualisierte Banner

Individualisierte Verkaufsschilder

Zugriff auf große Interessentendatenbank

Engagierte Besichtigungstermine

Organisation von Bieterverfahren einschl. „Open House“

Vermittlung der Eingabe- und Ausführungsplanung  
durch Architekten

Ausführliches Reporting mit Nachweislisten

### VERKAUFSABWICKLUNG

Zielstrebige Preisverhandlungen

Einholung einer Bankfinanzierungsbestätigung

Vereinbarung / Begleitung zum Beurkundungstermin

Prüfung des Kaufvertrages durch Firmenanwalt

Objektübergabe

🏡 Durchführung des Wohngeld- bzw.  
Betriebskostensplittings

🏡 Mitteilung des Übergangs von Nutzen  
und Lasten an Verwaltung

🏡 Schlüsselmanagement / Namensschilder

🏡 Meldegesetz

### SERVICE

Hilfestellung bei der Vergabe von Handwerkeraufträgen

Einrichtungsberatung über Küchenpartner

Organisation von Umzügen und Entrümpelungen

Newsletter und Infos rund um die Immobilie

Eigentümerseminare

**Sie wählen aus und wir unterbreiten Ihnen gern ein attraktives Angebot!**



# PROfilieren

## Rund um die Uhr aktuell

Wir sind nicht nur im Dienste Ihrer Immobilie tätig, sondern verschaffen Ihnen als Vermieter auch einen Wissensvorsprung.

Abonnieren Sie unseren Newsletter **IN7ImmoNews** über unsere Website und erhalten Sie regelmäßig informative Beiträge rund um Immobilien Themen:

- ▲ eigene Redaktion
- ▲ aktuelle Urteile aus Immobilien-Kaufrecht, Mietrecht, Baurecht, WEG-Recht leicht und verständlich erklärt
- ▲ Gäste-Beiträge





## Was müssen Eigentümer wissen?

Besuchen Sie unsere Seminare für Immobilien-Eigentümer zu folgenden Themen:

- ▲ Immobilien kaufen und verkaufen
- ▲ WEG - Recht | WEG - Beiratsseminar
- ▲ Mietrecht – aktuell und leicht verständlich
- ▲ Immobilien verschenken und vererben



---

Für laufende Veranstaltungen in Ihrem  
**HAUS DER IMMOBILIEN** schauen Sie auf  
[www.ProEigentum.de/Unternehmen/Veranstaltungen](http://www.ProEigentum.de/Unternehmen/Veranstaltungen)

---



# PROVerrentung

## Wohnen Sie nur oder leben Sie auch?

Für viele Eigentümer von Immobilien stellt ihre Wohnung oder ihr Haus den einzigen nennenswerten Vermögenswert dar.

- Gleichzeitig besteht aber häufig nur ein relativ bescheidener Rentenanspruch, der finanziell keine großen Sprünge erlaubt. Eine höhere monatliche Rente wäre daher wünschenswert.
- Vielleicht möchten Sie Ihrem Enkel aber auch nach bestandener Meisterprüfung eine eigene kleine Schreinerei einrichten, ohne dass sich Ihr Enkel gleich zu Beginn seiner Berufstätigkeit hoch verschulden muss.
- Oder es lockt die Abenteuerlust und Sie möchten in den kommenden Jahren noch an einigen Kreuzfahrten teilnehmen, ein neues Auto kaufen oder Ihrem Faible für exklusive Uhren erliegen.

## Dann haben wir die Lösung für Ihr Problem!

Sie verkaufen Ihre Wohnung/Ihr Haus.

Sie ziehen aber nicht aus, sondern wohnen – ohne dafür zu zahlen – bis zu Ihrem Lebensende in Ihrer Immobilie.

Der Käufer zieht den Wert der lebenslangen Nutzung vom Kaufpreis ab und zahlt Ihnen den Rest bar aus.

Mit diesem baren Kaufpreis finanzieren Sie eine tolle, lebenslange Zusatzrente oder lassen Ihre Wünsche und Träume wahr werden.



## Das Modell

### Lebenslange Zusatzrente

Auf Wunsch:

**Teilbetrag** zur sofortigen freien Verfügung für z.B. Kreuzfahrt, Weltreise, Einrichtung, Auto, etc.



■ **Abzug\***  
vom Kaufpreis gegen mietfreies Wohnen bis zum Lebensende

■ **Bar-Kaufpreis**

### Berechnungsbeispiel

Frau, 72 Jahre mit Eigentumswohnung, 88 qm, Mietwert ca. mtl. 1.300 €

Verkehrswert geschätzt 431.200,00 €

abzgl. Nießbrauchswert, abgezinst, Gewichtung diverser Wertfaktoren\*\* ./.

Kaufpreis bar 225.544,40 €  
205.655,60 €

### Verwendungsbeispiel

#### Zusatzrente + kleiner Lebenstraum

Kreuzfahrt kleine Antillen, 14 Tage, Außenkabine 5.655,60 €

Einzahlung bei namhafter Versicherung 200.000,00 €

Monatliche Rente bis zum Lebensende

vollständiger Kapitalverbrauch

**anfängliche Rente mtl.**

**ca. 950,00 €**

(nicht garantierte Gewinnanteile erhöhen die Rente mit der Zeit)

\* Höhe des Abzugs hängt vom Eintrittsalter ab

\*\* Nähere Informationen über die Berechnung des Bar-Kaufpreises erteilen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.



**PROEIGENTUM** Immobilien GmbH  
Engschalkinger Straße 230  
81927 München

Tel. **089 . 930 83 88 - 0**  
Fax 089 . 930 83 88 - 22  
Email [mail@ProEigentum.de](mailto:mail@ProEigentum.de)  
Web [www.ProEigentum.de](http://www.ProEigentum.de)

#### HAUS DER IMMOBILIEN

**Montag – Freitag 9 – 18 Uhr**

Samstags und außerhalb der Geschäftszeiten  
stehen wir Ihnen gerne nach Vereinbarung  
zur Verfügung.



**Wir sind jederzeit für Sie da – vor, während und nach Abschluss des Vertrages.**