

Immobilienbewertung

Erfassungsformular Wohnung/Haus





„Wozu brauche ich einen Immobilienmanager? Das kann ich auch selbst!“

Reparieren Sie denn die Bremsen an Ihrem Auto selbst? Funktionieren die Bremsen auch, wenn es darauf ankommt? Natürlich kann man eine Menge selbst erledigen, aber wie sieht letztendlich der Erfolg aus?

Vor allem: Behalten Sie auch den Überblick?

Ein guter Immobilienmanager bietet Ihnen u.a. folgende Vorteile:

1. Umfassende Expertise in der Preisfindung

Wir bewerten Ihre Immobilie beim Verkauf / zur Vermietung marktüblich. Mit unserer kostenlosen Marktwertanalyse ermitteln wir den realistischen Marktwert Ihrer Immobilie.

2. Zeitersparnis

Entspannen Sie sich: Sie kümmern sich um nichts! Wir inserieren Ihr Objekt in speziellen Portalen wie z.B. Immobilienscout, Immonet, Immowelt und akquirieren unsere Stammkundschaft.

3. Geldersparnis

Die Kosten der Vermarktung tragen wir selbst. Wir berechnen keine Preise, auch nicht in der Vermarktungsphase.

4. Abwicklung

Objektbesichtigungen führen wir nur mit ernsthaften Interessenten durch, deren Bonität wir geprüft haben. Wir planen und besprechen mit dem Interessenten alle Einzelheiten, angefangen von der Finanzierung, über die persönliche Einzelbesichtigung bis hin zur Vorbereitung des Notarvertrages über die Herren Prof. Dr. Zimmermann und Dr. Bürger. Genauso beraten und begleiten wir Sie professionell beim Erwerb von Immobilien durch Zwangsversteigerung. Bei weiteren Fragen steht Ihnen unser fachlich kompetentes Team jederzeit gerne zur Seite.

5. Sicherheit:

Wir garantieren Ihnen den sicheren Vertragsabschluss.

6. Nachsorge

Unser Team steht Ihnen jederzeit mit hoher fachlicher Kompetenz beratend zur Seite und begleitet Sie nach der Vertragsunterschrift auch weiterhin. Ihr persönliches Anliegen hat bei uns höchste Priorität. Wir wollen wissen, was Sie bewegt.

Dies sind nur einige von vielen Gründen, warum die Beauftragung eines kompetenten Maklers lohnenswert ist. Letztendlich geht es um Ihr Vermögen. Warum also leichtfertig handeln? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

 **00 49 (0) 22 03-90 98 50**

Weitere Informationen über unser Unternehmen finden Sie auch auf unserer Homepage: www.emlak-ag.de.

Mit uns an Ihrer Seite kommen Sie definitiv schneller ans

Ziel. Seit über 20 Jahren entwickeln und realisieren wir erfolgreich Immobilienprojekte unterschiedlichster Größenordnung und Komplexität. Emlak AG ist ein Team aus renommierten Immobilienfachleuten, Architekten, Bauingenieuren und Energieberatern, deren Know-how sämtliche Bereiche der Immobilienwirtschaft abdeckt.

Zu den Leistungen unseres modern geführten Familienunternehmens gehören:

- ▶ Vermietung & Verkauf
- ▶ Asset-/Property-Management
- ▶ Facility-Management
- ▶ Energie-Consulting
- ▶ Architektur & Design
- ▶ Bau & Sanierung
- ▶ Modernisierung & Renovierung
- ▶ Immobilienfinanzierung
- ▶ Immobilienbegutachtung-/wertermittlung

Emlak AG betreut bundesweit erfolgreich Immobilienbestände von Investoren aus dem In- und Ausland (u.a. China, Indien, Türkei, Dubai, Abu Dhabi) wie auch von Hypothekenbanken (NPL-Portfolios) und Privatpersonen.

Der Name Emlak stammt aus dem Arabischen/Türkischen und bedeutet Immobilien, Eigentum und Vermögen. Das Wort Emlak ist daher für unseren besonderen Kundenkreis ein Begriff.

Mit über 20-jähriger Erfahrung in der Immobilienbranche haben wir als zuverlässiger Partner zahlreiche Häuser und Wohnungen an Käufer und Mieter vermittelt.

Emlak AG – Vertrauen in Immobilien.

Folgende Leitlinien sind in den Alltag unseres Unternehmens fest integriert:

1. Kundenloyalität: Der Kunde steht im Fokus unseres Handelns. Unsere Arbeit berücksichtigt die individuellen Bedürfnisse des Mieters bzw. Käufers. Wir nehmen uns Zeit für Gespräche, weil wir wissen möchten, was Sie bewegt.

2. Teamfähigkeit: Als Familienunternehmen setzen wir auf Motivation. Eigenständigkeit und Zusammenhalt schließt sich bei uns nicht aus. Zuverlässigkeit sowie zeitnahe Umsetzung Ihrer Projekte sorgen bei uns seit Jahren für stabile Kundenbeziehungen.

3. Qualität: Am Bau und bei der Instandhaltung von Immobilien ist uns qualitatives Arbeiten ein persönliches Anliegen. Wir generieren innovative Bauleistungen mit Herz und Sachverstand. Auf Grundlage des globalen Wettbewerbs und der hohen technologischen Innovationsdynamik bieten wir dem Kunden bereichsübergreifendes Know-how. Dies



wird durch unsere qualifizierten Architekten und Ingenieure gewährleistet.

4. Unsere Ethik: Nachhaltige Projektentwicklung heißt für uns, den Lebensraum von morgen zu gestalten und dauerhafte Immobilienwerte zu schaffen. Dazu gehört die faire Kommunikation mit unseren Kunden sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen der Umwelt. Umweltbewusstsein wird in unserem Unternehmen groß geschrieben.

5. Leidenschaft: Wir lieben die Herausforderung, den hohen Ansprüchen unserer Kunden gerecht zu werden. Ihre Zufriedenheit ist unser Erfolg.

Emlak AG Fachmitgliedschaften und Zertifizierungen

- ▶ zertifizierter Immobilienbewerter (DEKRA)
- ▶ qualifizierter Energieberater (HWK)
- ▶ Mitglied beim Bundesverband Deutscher Grundstücks-sachverständiger (BDGS)
- ▶ Mitglied beim Immobilienverband Deutschland (IVD)
- ▶ Mitglied bei der Deutschen Energie-Agentur (DENA)
- ▶ Auszeichnung zum Best Property-Manager 2015 durch Bellevue



Emlak AG: Wir stehen für Immobilien!

Als Immobilienoptimierer setzen wir unsere langjährige Erfahrung ein, um durch Kostensenkung und wertsteigernde Maßnahmen den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig zu erhöhen. Mit Ihnen zusammen erarbeiten wir Konzepte, die eine maximale Wertsteigerung bei minimalem und kostenschonendem Aufwand erzielen.

Die 4-Säulen-Struktur der Emlak AG

Die Immobilienoptimierung umfasst als Full-Service vier jeweils selbstständig agierende Geschäftsfelder. Und zwar alle aus einer Hand:

Effektives Immobilien Management:

- a) Mietmanagement: Interessentengewinnung, Bonitätsprüfungen, Besichtigungstermine, Neuabschlüsse
- b) Kaufmännisches Management: Mietkasso, Mahnwesen, Nebenkostenabrechnung

Aktives Facility Management / Technisches Management:

Instandsetzung- und Instandhaltungsmanagement, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, Mängel- und Gewährleistungsverfolgung, Regelmäßige Besichtigung der Objekte, Nebenkostenreduzierung durch Hausmeister-/ Gartenservice, Modernisierung und Energieberatung

Property Management: Betreuung von Mietern und Objektnutzern, Sicherstellung und Überwachung von Instandsetzung-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Neubauprojekte, Erstellung von Dokumentationen

Individuelle Gestaltung von Architektur: Neubau, Sanierung/Modernisierung, Design, Projektentwicklung



Wir begleiten Ihre Projekte mit innovativen Betreiberkonzepten:

Unser Angebot an Dienstleistungen ist weit gefächert und vielseitig. Daher überschneiden sich die Leistungsbereiche der Emlak AG. Wir können dadurch frühzeitig und somit effektiv Einfluss auf die Kostenentwicklung nehmen und für eine bessere Kontrolle der Prozessabläufe garantieren. Weiterhin

zeigen wir Ihnen gerne auf, inwieweit Förderungen von Seiten der Bundesregierung möglich sind.



Wir optimieren Ihre Betriebskosten effektiv:

Wir berücksichtigen und bewerten Risikoaspekte in der Immobilienwirtschaft und vertreten somit das Interesse deutscher Kapitalanleger. Durch Optimierung der Betriebskosten verbessern wir die Gesamtkosten. Dabei berücksichtigen wir besonders die vom Eigentümer zu tragenden Kosten bei gleichzeitig fairer Mietpreisgestaltung für die Mieter. Optimal werden somit sowohl die Interessen der Investoren als auch der Mieter und Nutzer durch uns vertreten.



Wir übernehmen eine besondere Verantwortung im Property Management:

Als Betreiber von Immobilien haben wir eine besondere Verantwortung gegenüber den Eigentümern, Nutzern und der Umwelt. Dabei ist unser Property Management auf die Bedürfnisse unserer Kunden

zugeschnitten. Zusätzlich übernehmen wir zentrale Aufgaben wie das Vertrags- und Umzugsmanagement. Insgesamt bieten wir Ihnen eine umfassende Generaldienstleistung aus einer Hand und koordinieren die Abläufe der einzelnen Prozessschritte..



Alle Leistungen aus einer Hand:

Emlak AG bietet als internationales Unternehmen ein Netzwerk, das ermöglicht, alle Leistungen von der Vorplanung, über Design/Neubau und Betrieb, bis hin zur Modernisierung und Sanierung bestehender Immobilien mit eigenen Mitarbeitern sowie exklusiven Subunternehmern durchzuführen.



Wir senken Ihre Verwaltungskosten:

Durch unseren selbst konzipierten Aufzugs-, Trocknungs- und Sanitär-Service gelingt es uns, die allgemeinen Fixkosten für den Eigentümer bis zu 30 % im Bereich des Facility Managements bzw. innerhalb der Hausverwaltung zu reduzieren.

Wir bewegen Immobilien. Wir bewegen Menschen. Wir verkaufen/vermieten bundesweit.



Wir kennen Ihren Mieter/Käufer bereits.

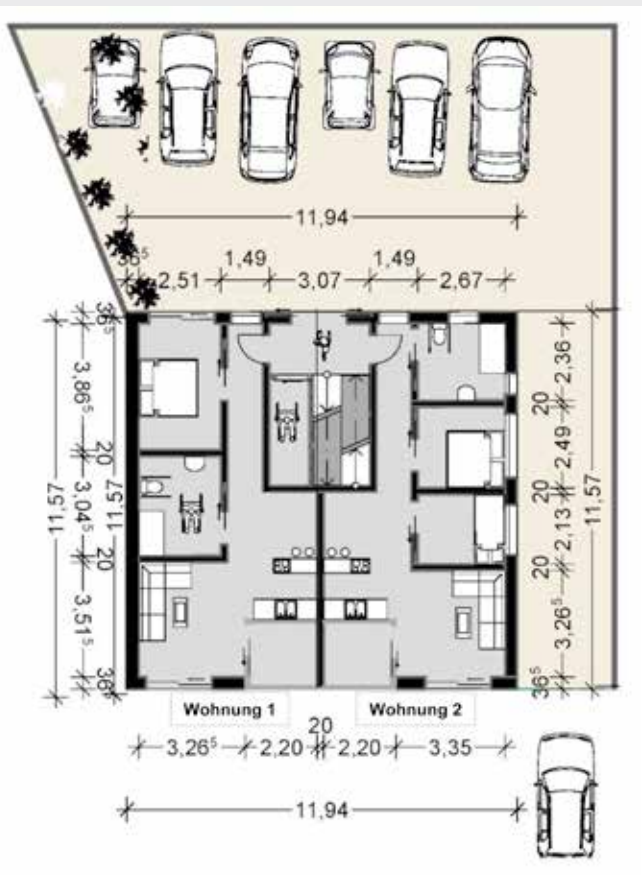
Von der Planung
bis zur Ausführung –
Sprechen Sie mit uns :

 02203-909850



Alles aus einer Hand: gestalterische Kompetenz

Beispiele von ausgesuchten Projekten der Emlak AG



Zwei Wohnprojekte, die sich durch Ausstattung und Bauweise von sämtlichen Neubauvorhaben der Region unterscheiden, haben in der letzten Zeit im Raum Köln für großes Interesse gesorgt: Das Projekt Porz-Elsdorf mit barrierefreien Wohneinheiten zeichnet sich durch ein einzigartiges Design aus.

Die Kosten – sowohl die Erstellungs- als auch die Nutzungskosten – und die Umweltbelastungen lassen sich am stärksten in der Projektentwicklungsphase beeinflussen. Zu einer erfolgreichen Projektentwicklung gehört die Sicherstellung der Realisierbarkeit: Die Klärung der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen, die Sicherung des Baurechts, eine solide Kalkulation sowie ein professionelles Projektmanagement sind der Schlüssel dafür, dass eine termin- und kostengerechte Ausführung sowie eine hohe bauliche Qualität gewährleistet werden kann.

a) **Barrierefreie gehobene Eigentumswohnungen in Köln (Porz-Rhein)**

Die innovativen und architektonisch anspruchsvollen dreistöckigen Gebäudekomplexe mit Penthouse im Obergeschoss laden zum Wohlfühlen ein. Großzügige Sonnenbalkone mit Süd-Ausrichtung machen den Blick auf die Promenade des Rheinufer zu einem exklusiven Erlebnis. Die

Wohnräume erhalten durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht. Die Gebäudekonzeption zeichnet sich durch Energieeffizienz KFW-70 aus. Die moderne, offene und lichtdurchflutete Bauweise ist ökologischen Ansätzen nachempfunden. Begrünte Innenhöfe und anliegende offene Flurflächen erzeugen ein unbeschwertes Wohngefühl. Die hauseigene Einzelgarage, moderne Aufzüge und Fußbodenheizung runden den Wohnraum ab.

b) Familierechte Einfamilienhäuser in Köln (Porz-Elsdorf) mit Liebe zum Detail

Das Projekt befindet sich in einem der bevorzugten Wohngebiete von Köln. Energiebewusstsein – u.a. durch Solarenergie – wird verbunden mit modernster Architektur.

Das Objekt zeichnet sich durch gründlich geprüfte Baustoffe aus. Es bietet optimalen Wohnkomfort mit Fußbodenheizung, Isolierverglasung und Filigrandecken.

Jede Etage ist mit eigenem Badezimmer ausgestattet. Die Ausstattung der Badezimmer von Herstellern wie u.a. Villeroy & Boch sind im Kaufpreis enthalten. Das gilt ebenso für WC, Badewanne und Handwaschbecken inklusive aller Komplettanschlüsse.

Das Objekt bietet ein Komplett-Sorglos-Paket inklusive sämtlicher Bauleistungen. Auf jeder Etage befindet sich ein Balkon, zum Dachgeschoss gehört eine Terrasse. Es handelt sich um ein individuell gestaltetes Doppelhaus mit jeweils einem Stellplatz.

Die Gartenseite ist ozeanisch gestaltet und erinnert an das stromlinienförmig geformte Vorderteil eines Schiffs. Die sonnenbegünstigte Lage sorgt für Wohlbefinden. Die enorm ausladenden Panorama Fenster bieten viel Lichteinfall.



Der Kellerraum lässt sich durch seine hohen Decken ausgezeichnet als Hobby- oder Fitnessraum einrichten. Der Garten mit wundervoller Terrasse definiert sein eigenes spezielles Design: „NATUR PUR“

Der Stadtteil befindet sich in Köln-Porz, angebunden an eine zentrale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige kulturelle Angebote sind zu Fuß erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn ist ca. 5 Autominuten entfernt. Trotzdem ist die Wohnlage ruhig, da sich die Immobilie nicht innerhalb der Flugschneise befindet. Ausreichend Grünflächen für Spaziergänge sind vorhanden. Der Rhein liegt vor der Haustür und lädt zum Kanufahren oder Reiten auf den zahlreichen Feldwegen ein. Elsdorf ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Höher gelegen verfügt es generell über nährstoff- und ertragsreichere Böden. Angebaut werden Weizen, Getreide, Gerste, Mais, Raps, Roggen und Zuckerrüben.

Neue Regelung gemäß Energiesparverordnung

Erstellung des Energieausweises: Wie geht das überhaupt?

Energie ist kostbar – und für den Verbraucher in der letzten Zeit immer teurer geworden.

Fast jeder, der im Frühjahr die Heizkostenabrechnung in den Händen hält, fragt sich, wie die darauf stehenden Summen zustande kommen. Ganz klar, da ging Energie verloren – aber wo?

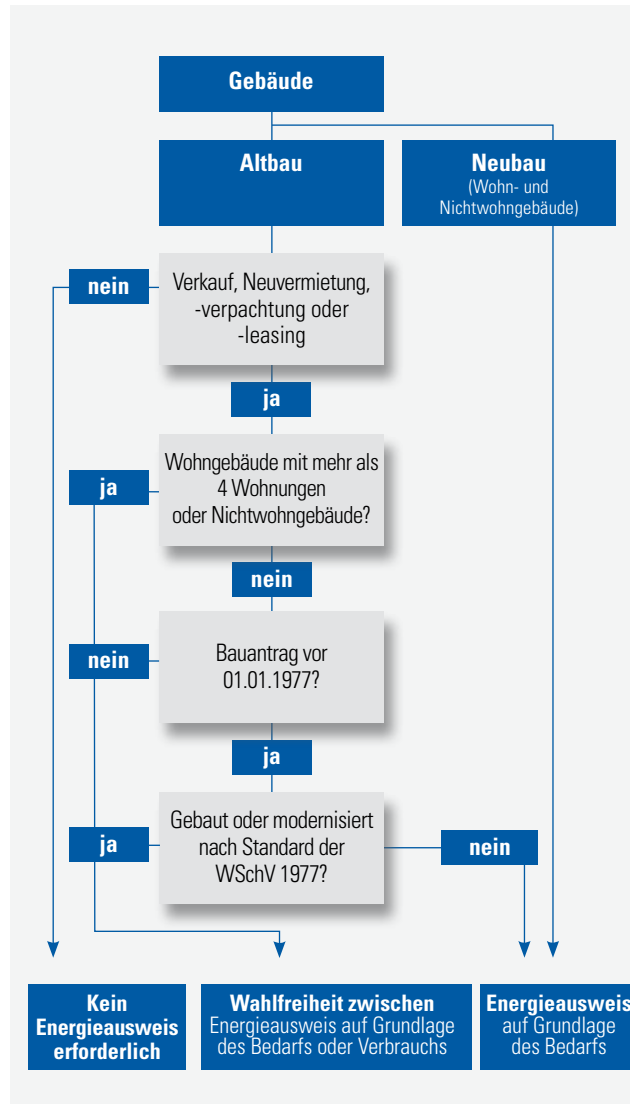
Bauherren und Hausbesitzer wissen um die Ansprüche eines Gebäudes: es will optimal mit Energie versorgt werden, umweltbewusst und an den richtigen Stellen. Natürlich muss es immer auf dem neuesten wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Stand sein. Dazu bedarf es an entsprechendem Fachwissen. Emlak AG stellt optional einen Energie-Verbrauchsausweis bzw. -Bedarfsausweis aus. Davon profitieren Vermieter und Verkäufer ebenso wie Mieter und Käufer. Nebenkosten werden gesenkt, Miete bzw. Kaufpreis können ggf. nachverhandelt werden.

Seit dem 1. Mai 2014 ist es laut EnEV 2014 Pflicht, die Energieeffizienzklassen der Immobilie bei der Wohnungsbesichtigung vorzuzeigen und beim Verkauf dem Käufer zu übergeben. Ansonsten droht dem Eigentümer ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro, da es sich hierbei um eine gesetzliche Ordnungswidrigkeit handelt.

Was ist der Energieausweis und wie nutzt er dem Kunden?

Der Energieausweis ist ein analysiertes Dokument, das der Eigentümer einer Immobilie dem Kauf- oder Mietinteressenten vorzeigen muss. Bei Neuvermietung bzw. Kauf wird mittlerweile ein gültiger Energieausweises verlangt, um abschätzen zu können, mit welchen Kosten und Aufwendungen für die Beheizung des betreffenden Gebäudes gerechnet werden

Ein Energie-Verbrauchsausweis kann für folgende Immobilien ausgestellt werden:



Welchen Energieausweis braucht Ihr Haus?

Verbrauchsausweis

Grundlage:
Energieverbrauch der Gebäudebewohner

oder

Bedarfsausweis

Grundlage:
Analyse des energetischen Zustands von Wänden, Fenstern und Heizung

Quelle: dteka

Beide Varianten enthalten individuelle Modernisierungsempfehlungen für Ihr Haus

sollte. Für konkrete Fragen können Sie uns jederzeit gern per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.

Nicht alle Gebäude benötigen denselben Energieausweis. Je nach Größe und Alter Ihrer Immobilie muss ein Energie-Verbrauchsausweis oder ein Energie-Bedarfsausweis ausgestellt werden. Bedarfsausweise werden generell für alle Neubauten ausgestellt und für bestimmte ältere Wohngebäude. Für alle anderen reicht der Verbrauchsausweis.

Wir bieten den Verbrauchsausweis für folgende Immobilien preisgünstig an:

- ▶ Gebäude ab 5 Wohneinheiten (Baujahr spielt keine Rolle)

- ▶ Gebäude ab Baujahr 1978 (Anzahl der Wohneinheiten spielt keine Rolle)
- ▶ Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten bis Baujahr 1977, welche auf Niveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 saniert wurden

Der Energie-BEDARFsausweis ist folgerichtig Pflicht bei energetisch unsanierten Gebäuden mit bis zu 4 Wohnungen und einem Bauantrag vor dem 1. November 1977.

Die Pässe haben eine Gültigkeit von zehn Jahren, danach müssen neue Pässe angefertigt werden.

a) Verbrauchsausweis

Beim Verbrauchsausweis müssen die Verbrauchsdaten Wärme, Warmwasser, Beleuchtung, Kühlung und Lüftung der letzten zusammenhängenden 3 Jahre zusammengetragen werden. Bei größeren Gewerbeobjekten kann dies jedoch zu einem Problem werden, da die Stromverbräuche der jeweiligen Nutzungseinheiten nur schwer und mit hohem personellem und organisatorischem Aufwand zu beschaffen sind. Fragen Sie uns.

Vorteile Vermieter/Verkäufer:

- ▶ Erstellung des Verbrauchsausweises mittels vom Eigentümer zusammengefasster Daten (ohne Ortstermin)
- ▶ Erarbeitung kurz gefasster wirtschaftlicher und individueller Einzelmodernisierungs-Empfehlungen
- ▶ Erhöhung der Transparenz und Glaubwürdigkeit im Vermietungs- bzw. Verkaufsprozess
- ▶ Ein positiver Energieausweis erhöht den Zeitwert/ Mehrwert der Immobilie

Vorteile Mieter/Käufer:

- ▶ Prüfung der Plausibilität der Verbrauchswerte
- ▶ Individuelle, von uns vorgeschlagene Optimierungsmöglichkeiten für das Gebäude, dadurch Senkung der Nebenkosten

b) Bedarfsausweis

Beim Bedarfsausweis erfolgt eine objektive Bewertung der energetischen Qualität der Gebäudehülle in Verbindung mit der Gebäudetechnik. Im Vergleich zu Wohngebäuden wird zusätzlich zur Heizung auch die Beleuchtung, Lüftung und Klimatisierung berücksichtigt. Somit erfolgt eine gesamtheitliche, energetische Bilanzierung des Gebäudezustands.

Vorteile Vermieter/Verkäufer:

- ▶ Ermittlung der Gebäudedaten in Verbindung mit einem Ortstermin anhand von vorhandenen Planungsunterlagen
- ▶ Transparenz des Gebäudezustandes durch offizielle Bescheinigung über die Energieeffizienz beim Kauf bzw. bei der Miete des Wohngebäudes

- ▶ Erarbeitung effizienter Einzel-Modernisierungs-Empfehlungen
- ▶ Nachweis bei Inanspruchnahme von Fördergeldern entsprechend der Gesetzesrichtlinien

Vorteile Mieter/Käufer:

- ▶ Bessere Einschätzung und Senkung der Nebenkosten
- ▶ Bei ungünstiger Wertermittlung kann die Miete bzw. der Kaufpreis nachverhandelt werden

c) Wie hilft unsere Energieberaterin?

Ein Großteil der in Deutschland verbrauchten Energie entfällt auf die Beheizung von Wohngebäuden und ist damit ein Hauptverursacher des klimaschädlichen CO₂-Gases. Durch eine Modernisierung auf den aktuellen Standard oder darüber hinaus wird der Wärmeverlust der Gebäudehülle zum Teil extrem reduziert.

Unsere Energieberaterin zeigt Möglichkeiten auf, Ihre Energiekosten zu senken. Der erste Termin – die so genannte Initialberatung – findet in unserem Büro statt. Sie erhalten von uns einen Überblick über die Möglichkeiten der Energiespartechnik und ebenso Fördermöglichkeiten zur Senkung der Energiekosten. Bei einem Ortstermin wird Ihr Haus genau überprüft, und es wird aufgezeigt, wo durch falsches Energiemanagement hohe Energiekosten entstehen. Anschließend erarbeitet unsere Energieberaterin die individuelle Lösung zur Energiekosteneinsparung für Ihr Gebäude.

d) Wie helfen unsere Ingenieure?

Unsere Ingenieure und Architekten sorgen für die städtebauliche Einbindung in die Umgebung, die Quartiersentwicklung, Freiraumgestaltung, die Planung von Tiefgaragen und Stellplätzen sowie die nutzungsgerechte und architektonische Gestaltung der Häuser und Wohnungen selbst.

Heute heißt Energie sparen bares Geld sparen und gleichzeitig Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewusstsein zu zeigen. Wir zeigen Ihnen wie.

Punkten Sie dreifach:

- 1) Erhalten Sie den offiziell erforderlichen Nachweis!**
- 2) Ebenso fachmännische Tipps zur Energieeinsparung!**
- 3) Außerdem wertvolle Gutscheine innerhalb unserer Sonderaktion!**



Bitte beachten Sie dazu unsere Aktion ENERGIEBERATUNG auf der letzten Seite!



Röntgen Sie Ihre Immobilie mit Thermografie!

Wie sieht das Innenleben Ihrer Immobilie aus?

Wie oft haben Sie sich bereits gefragt: Ist mein Haus optimal gedämmt? Wo geht Wärme verloren? Trotz bewussten Umgangs mit Strom und Heizenergie, geht ein nicht unerheblicher Teil der Heizenergie über Mauern, Türen und Dachstühle verloren. Mit der Emlak-Thermografie-Aktion in der kommenden Herbst- und Winterzeit kommen Sie den thermografischen Schwachstellen Ihrer Immobilie schnell auf die Schliche.

Sie befürchten, Ihre Immobilie leidet an hohen Wärmeverlusten und möchten sie am liebsten „röntgen“ lassen? Die „Krankheiten“ Ihres Privateigentums müssten bildhaft erkennenbar sein? Emlak AG macht es möglich!

Wertsteigerung durch Substanzerhaltung

Unsere Architektin fotografiert Ihre Immobilie mit einer speziellen Wärmebildkamera. Eine mit Infrarotsensoren ausgestattete Kamera misst dabei die Wärmeabstrahlung des Gebäudes und macht sie sichtbar. Anhand dieser Thermografiebilder werden die Problemstellen Ihres Objektes anschaulich visualisiert, z.B. Schimmelbefall durch Wärmebrücken. Die Stellen, an denen besonders viel Wärme nach außen hin abgegeben wird, werden Wärmebrücken genannt. Zu den Fotos erhalten Sie von uns eine individuelle Empfehlung für eine energetisch sinnvolle Sanierung Ihrer Immobilie und welche Fördermittel ggf. dazu zu beantragen sind.

Die Aufnahmen sind eine solide Basis für die energetische Optimierung eines nicht ausreichend gedämmten Hauses. Wer die festgestellten Lecks in der Gebäudehülle schließt, kann bis zu 30% der Heizkosten einsparen und trägt gleichzeitig zum Klimaschutz bei.

Unser Erfolgskonzept für Ihr Immobilienprojekt:

Bei dieser Methode werden mittels einer Wärmebildkamera Fotos Ihres Gebäudes gemacht. Ein Bild sagt bekanntlich mehr als tausend Worte – das gilt auch für die Thermografie. Per Farbskala werden die gut, weniger gut und schlecht isolierten Stellen eines Hauses angezeigt. Farbliche Veränderungen im Bild kennzeichnen Veränderungen der Oberflächentemperaturen und damit Wärmeverluste. Blau eingefärbte Stellen bedeuten, dass die Oberflächentemperatur niedrig und der Wärmeverlust damit gering ist. Außenflächen, an denen Heizenergie verloren geht, stechen bei der Thermografie gelb oder

rot hervor, so dass unsere Energieberaterin auf einen Blick erkennt, wo Verbesserungsbedarf besteht.

Die Wärmebilder werden bei für die Aufnahmen günstigen Wetterverhältnissen aufgenommen, in der Regel früh morgens oder abends. Wichtig ist dabei eine möglichst große Temperaturdifferenz zwischen Innen- und Außenluft.

Gerne können Sie unser leistungsfähiges Gerät auch online ausprobieren:

www.getflir.com/flir-ix-black-virtual-demo-de/

Unser aktuelles Top-Angebot:

► 5 Bilder nur 59,50 €

Fahrtkosten nur bis 20 km vom Büro inklusive, weitere Kilometer werden mit 0,30€/km berechnet. Die Thermografie-Fotos werden ausschließlich per Mail zu Verfügung gestellt.

Wir sind rund um die Uhr für Sie da:

02203 / 90 98 50



Bitte beachten Sie dazu unsere Aktion THERMOGRAFIE auf der letzten Seite!

An welchen Stellen entweicht Ihre Wärme? Energetische Schwachstellen in der Praxis

Zur Veranschaulichung folgende Beispiele:

► **Beispiel Dach, Bild 1:**

Bei diesem Haus sind Wärmeverluste an der Dachhaut deutlich sichtbar. Das Bild zeigt an gewissen Stellen eine erhöhte Oberflächentemperatur im oberen Bereich des Daches. Trotz Hinterlüftung sind die Schwachstellen hier deutlich zu erkennen. Eine Kontrolle des Dachaufbaus ist dringend notwendig.

► **Beispiel Tür, Bild 2:**

Kleine Ursache, große Wirkung: Die Eingangstür eines Neubaus zeigt erhöhte Oberflächentemperaturen im Dichtungsbereich. Hier entweicht kostbare Wärme. Durch einfaches Nachstellen der Türaufhängung wird die Dichtheit wieder hergestellt und die Schwachstelle beseitigt.

► **Beispiel Wand, Bild 3:**

Bei diesem Foto erkennt man sofort eine ungedämmte Fassade mit alten undichten Fenstern – hier ein ideales Beispiel. Fenster und Außenwand zeigen ein schlechtes Temperaturbild. Das Anbringen einer Außendämmung und die Isolierung der Heizleitung minimiert die Wärmeverluste in hohem Maße. Ein Austausch der Fenster ist ebenfalls ratsam.

► **Zum Vergleich, Bild 4:**

Das abgebildete Gebäude zeigt fast keine Energieverluste. Es ist gut zu erkennen, was eine gute Konzeption der Gebäudehülle unter energetischen Gesichtspunkten bewirkt.

Bild 1, Dach

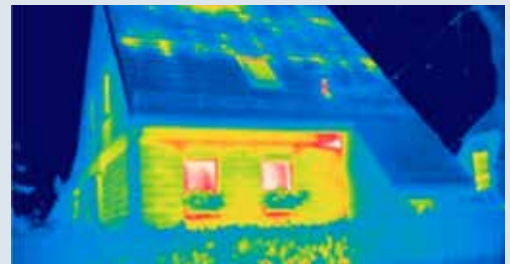


Bild 2, Tür

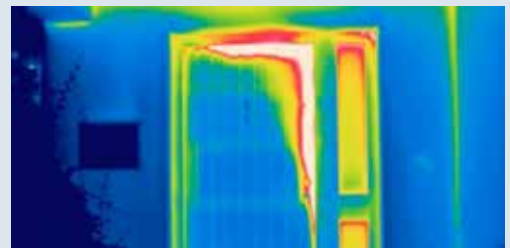


Bild 3, Wand



Bild 4, optimale Dämmung im Vergleich



Ihre persönliche Marktwertanalyse

Welche Vorteile bietet Sie und was müssen Sie beachten?

Was ist der richtige Kaufpreis Ihrer Immobilie?

Sie interessieren sich für eine Immobilie, aber wissen nicht, ob der verlangte Kaufpreis angemessen ist? Sie wollen eine Immobilie verkaufen, aber wissen nicht, ob der angesetzte Preis den Verkauf zu lange hinzieht? Den angemessenen Kaufpreis für die Immobilie zu kennen ist in jeglicher Hinsicht von immenser Wichtigkeit.

Immobilien können drei Wertbestandteile besitzen:

- ▶ Sachwert
- ▶ Ertragswert
- ▶ Vergleichs- / Marktwert

Aus der Kombination von Sach-, Ertrags-, und Vergleichswert ermittelt ein Gutachter den Verkehrswert. Der Marktwert ist für den Verkauf oder Kauf einer Immobilie hauptsächlich interessant. Dieser gibt den marktüblichen Wert einer Immobilie in Zahlen wieder.

Emlak-Immobilienbewertung durch eigene Gutachter

Als Verbands-Mitglied beim Bund Deutscher Grundstücks Sachverständiger (BDGS) bietet Emlak AG mit einem kompetenten und zuverlässigen Team von Immobilienspezialisten (u.a. Architekten und Bauingenieure) eine Verkehrswertermittlung zu Sonderkonditionen an.

Unsere Experten begutachten und analysieren die Immobilie vor Ort im Raum Köln zu folgenden pauschalen Sonderkonditionen bei einfachen Wohnimmobilien:

- ▶ bis 100.000,- € Verkehrswert = 595,- € inkl. MwSt.
- ▶ bis 250.000,- € Verkehrswert = 1.190,- € inkl. MwSt.
- ▶ bis 500.000,- € Verkehrswert = 1.785,- € inkl. MwSt.
- ▶ bis 1.000.000,- € Verkehrswert = 2.975,- € inkl. MwSt.

Bei einer Auftragserteilung für den Verkauf, Vermietung oder Verwaltung der Immobilie erhalten die Eigentümer einen Rabatt von bis zu 50% der o.g. Sonderkondition für die Verkehrswertermittlung.

Marktwertanalyse der Emlak AG ab 59,50,- Euro

Die Vorteile gegenüber einem Gutachter :

Ein Verkehrswert-Gutachten ist zwar förderlich, aber oftmals in dieser Ausführlichkeit für den Verkauf oder Kauf einer Immobilie nicht unbedingt notwendig.

Für Käufer ist die Marktwertanalyse der optimale Weg den Kaufpreis einer Immobilie besser einzuschätzen. Evtl. ist der Kaufpreis zu hoch und der Wert der Immobilie nicht angemessen. Der Kaufinteressent kann sich mit der Marktwertanalyse vor voreiligen Kaufentschlüssen schützen.

Verkäufer sollten Ihre Immobilie beim Verkauf nicht unter Wert anbieten. Emlak bietet mit seinem 6-Punkte-Plan eine BESTpreis-Garantie an. Fragen Sie uns nach den aktuellen Konditionen.

Mit der Marktwertanalyse der Emlak AG genießen Sie folgende Vorteile:

- ▶ Die Marktwertanalyse erfolgt nach Erhalt des ausgefüllten Formulars mit anschließender Immobilienbesichtigung durch einen Architekten innerhalb von 48 Stunden
- ▶ Die Marktwertanalyse ist schnell, zuverlässig und deutlich kostengünstiger als ein Gutachten
- ▶ Die Marktwertanalyse gibt mehr Sicherheit beim Immobilienkauf und bietet eine gute Grundlage bei den Preisverhandlungen

Welche Faktoren werden bei der Marktwertanalyse berücksichtigt?

Um eine zuverlässige Aussage über den Wert machen zu können, sind folgende Angaben zum Objekt entscheidend:

- ▶ Größe, Lage, Baujahr
- ▶ Art der Immobilie
- ▶ Wohn- und Grundstücksfläche
- ▶ Ausstattung, wie z.B. Einbauküche, Wintergarten oder offener Kamin
- ▶ Balkon, Terrasse oder Loggia
- ▶ Bauzustand
- ▶ Modernisierungsmaßnahmen

Sie sind Immobilien-Eigentümer?

Wir realisieren Ihnen den besten Kaufpreis für Ihre Immobilie mit unserer BESTpreis Garantie. Fragen Sie nach den aktuellen Aktionen von der Emlak AG.

Emlak AG bietet bei einer dauerhaften Zusammenarbeit einen optimalen Immobilien-Service rund um die Immobilie an. Treffen Sie die besten Entscheidungen für Ihre Immobilie:

- ▶ **Professionelle Mietverträge**
Ihr Vorteil: Wir stellen Ihnen rechtssichere Verträge zur Verfügung.
- ▶ **Umfeld- und Preisentwicklung Ihrer Immobilie**
Ihr Vorteil: Wir ermitteln Ihnen immer den aktuellen Wert Ihrer Immobilie.
- ▶ **Zahlen Sie zu viel Hausgeld? Was ist angemessen?**
Ihr Vorteil: Wir optimieren Ihr Hausgeld.
- ▶ **Nebenkosten in nur 4 Schritten einfach abgerechnet**
Ihr Vorteil: Wir unterstützen Sie bei Ihrer NK-Abrechnung.

Marktbeobachtung ist das A und O. Mit Emlak AG sind Sie immer auf dem aktuellsten Stand bei Bewertung Ihrer Immobilie. Überlassen Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie nichts dem Zufall. Seien Sie stets gut informiert und sicher bei der effektiven Preisgestaltung. Ein Großteil der Immobilienbewertung erfolgt durch Vergleiche innerhalb des Marktes.

„Der Markt regelt die Preise“, lautet das Credo der Marktwirtschaft – nur welchen Preis der Markt hergibt, das ist oft die Crux an der Sache. Besonders bei Immobilien ist es für Laien nahezu unmöglich, den aktuellen Marktwert ihres Hauses und somit einen realistischen Verkaufspreis zu ermitteln.

Mit der Emlak-Marktwertanalyse erhalten Hausbesitzer und potentielle Hauskäufer eine professionelle Immobilien-Marktwertanalyse mit Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen von der Emlak AG auf Basis von Deutschlands größter Immobilien-Datenbank in Kooperation mit Immobilienscout24. Durch den Vergleich mit ähnlichen Objekten wird ein durchschnittlicher Verkehrswert für die Immobilie ermittelt. Wertermittlungen zu besonderen Immobilien können dabei nur eingeschränkt durch das standardisierte Verfahren berücksichtigt werden.

Die Marktwertanalyse enthält eine umfangreiche, aussagekräftige Bewertung, die als Argument für eine realistische Kaufpreisfindung und auch bei Preisverhandlungen eingesetzt werden kann. Zudem kann die Immobilien-Marktwertanalyse für die Überprüfung der Wohnungsversicherung oder die Planung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen genutzt werden. Auch für Erbschaftsangelegenheiten ist die Marktwertanalyse geeignet.

Durch die Fachkompetenz unserer Experten und Architekten werden die Werte der Emlak-Marktwertanalyse in einem persönlichen Gespräch durch eine Immobilienbesichtigung optimiert und ergänzt. Ausführlich wird das Team von Emlak AG Ihnen die Marktwertanalyse mit Kauf-/Verkaufs- wie auch Modernisierungsempfehlungen erläutern, um mit Ihnen gemeinsam zu einem fairen Marktpreis zu verkaufen oder zu kaufen.

Die Immobilien-Marktwertanalyse mit Kauf-/Verkaufsempfehlungen der Architektin der Emlak AG beträgt nur 99,- € und beinhaltet die Ermittlung des realistischen Marktwerts für ein faktenbasiertes

Argument für den Verkauf seines Eigenheims oder den Kauf der Wunschimmobilie.

Bitte das anliegende Formular mit den wichtigsten Rahmenparametern (Wohnfläche, Baujahr, Zustand usw.) des Objektes ausfüllen und mit dem jeweiligen Aktions-Gutschein als pdf mit dem Betreff „Marktwertanalyse“ für „Wohnung“ oder „Haus“ aus „Stadt“ für „Familiennamen“ per E-Mail an info@emlak-ag.de übersenden. Vorteilhaft wäre ggf. die Übersendung von Innen-/Außenaufnahmen wie auch der Baubeschreibung mit den jeweiligen Grundrissen.

**Für Rückfragen steht Ihnen unsere Architektin
Frau Gülnihal Gülçiçek jederzeit telefonisch zur
Verfügung:
02203 / 90 98 50 oder 02203 / 574 99 94.**

Nach Erhalt des ausgefüllten Formulars wird eine Marktwertanalyse ausgestellt. Die Analyse wird in einem persönlichen Gespräch mit den Immobilienfachleuten von Emlak AG ausführlich mit Empfehlungen zum Verkauf, Kauf oder Modernisierung im Bewertungsobjekt oder in den Büroräumlichkeiten der Emlak AG erläutert.

Das aktuelle Angebot gilt für eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus. Die Anfahrt für die Immobilienbesichtigung in einem Umkreis von 20 km um das Büro ist inklusive. Weitere Kilometer werden mit 0,30 €/km berechnet.



**Bitte beachten Sie dazu unsere
Aktion MARKTWERTANALYSE
auf der letzten Seite!**





Bitte senden Sie das PDF Auftragsformular ausgefüllt und unterschrieben zurück an:

Emlak AG
Kaiserstraße 51
51145 Köln
Tel.: 02203 | 90 98 50, Fax: 90 98 55
E-Mail: info@emlak-ag.de | www.emlak-ag.de

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:
Gülnehal Gülçiçek, Dipl. Architektin (FH)
Emlak AG, Kaiserstraße 51, 51145 Köln
Mobil: +49 (0) 1 77 – 89 716 88
E-Mail: info@emlak-ag.de | www.emlak-ag.de

Erfassungsformular Immobilienbewertung

Auftrag für die Erfassung von Daten für die Immobilienbewertung für Wohngebäude inkl. Verkaufs- oder Kaufempfehlungen.
Hiermit beauftrage ich Emlak AG mit der Erfassung von Daten für das angegebene Gebäude.

Die mit einem Stern (*) gekennzeichneten Felder sind Pflichtfelder und müssen ausgefüllt sein, damit Ihr Auftrag erfasst werden kann.
Alle Vertragsdaten unterliegen dem Datenschutz und werden selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben.

Auftraggeber

Anrede*

Frau

Herr

Aktions-Nr.

Name, Vorname*

Firma*

Straße u. Hausnr.*

PLZ und Ort*

Telefon*

E-Mail*

Status*

Eigentümer(in)

Mit-Eigentümer(in)

Bevollmächtigte(r)

Kaufinteressent(in)

Wir kaufen Ihre Immobilie

Emlak AG
vertrauen in immobilien

verkaufen | vermieten | verwalten | bauen | sanieren | modernisieren | gestalten | finanzieren – bundesweit!

Bitte geben Sie nachfolgend einige grundsätzliche Informationen zum Gebäude an:

Anlass der Ausstellung*

- Kauf
- Vermietung
- Finanzierung
- Neugier
- Verkauf
- Versicherung
- Erbschaft
- Vermögensübersicht

Adresse der Wohnung / des Hauses, für das eine Immobilienbewertung erstellt werden soll:

Straße und Hausnr.*

PLZ und Ort*

Land*

Sie wollen den Wert einer Immobilie berechnen? So gehen Sie am besten vor:

1. Füllen Sie diese Checkliste mit den wichtigsten Daten Ihrer Immobilie aus. Diese ermöglichen Ihnen den aktuellen Wert dieser Immobilie im Nachgang zu ermitteln.
2. Erhalten Sie innerhalb von 48 Stunden eine aktuelle Einschätzung des Marktwertes der Immobilie.

1.) Basisinfos zum Objekt:

Angabe für Wohnungen:

Wohnfläche*: _____ m² **Etage***: _____ **Hausgeld***: _____

Angabe für Häuser:

Wohnfläche*: _____ m² **Grundstücksfläche***: _____ m² **Wohneinheiten***: _____

Das Haus/die Wohnung ist vermietet

Falls der Eigentümer das Objekt selbst bewohnt, gilt dieses als nicht vermietet. Für den Fall, dass der bestehende Mietvertrag bereits gekündigt ist, gilt das Objekt für die Bewertung ebenfalls als nicht vermietet.

Baujahr*: _____ oder wählen Sie einen Zeitraum Vor 1930 1998 – 2002

- Zimmeranzahl***: 1, 1,5,
- 2, 2,5,
- 3, 3,5
- 4, 4,5
- 5, 6, oder mehr
- 1931 – 1948 2003 – 2006
- 1949 – 1968 2007 – 2010
- 1969 – 1981 2011 – 2013
- 1982 – 1993 2014 – 2015
- 1994 – 1997 _____

Wir verkaufen Ihre Immobilie



Objekt* (Mehrfachantwort möglich)

- | | | | |
|---|---|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus | <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Reihenhaus | <input type="checkbox"/> Reiheneckhaus |
| <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus mit ___ Wohnungen | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Bungalow | <input type="checkbox"/> Laden/Gewerbe |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung (Wohnanlage mit _____ Wohnungen und _____ Geschossen) | | | |
| <input type="checkbox"/> Baugrundstück _____ m ² | <input type="checkbox"/> Das Objekt befindet sich unter Denkmalschutz | | |
| <input type="checkbox"/> Keller | | | |

Falls vorhandene Nutzflächen aufgrund von Feuchtigkeit oder Bauschäden nicht nutzbar sind, zählen diese für die Bewertung als nicht vorhanden.

- Balkon

Falls vorhandene Balkone oder Terrassen aufgrund von geringer Größe, des baulichen Zustands oder Umweltbelastungen nicht nutzbar sind, zählen diese für die Bewertung als nicht vorhanden.

- Garten Aufzug

Parkmöglichkeiten*:

Wenn vorhanden, wählen Sie bitte Passendes aus folgenden Beschreibungen aus und geben Sie die Anzahl an*:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Stellplatz im Freien – Anzahl _____ | <input type="checkbox"/> Tiefgarage – Anzahl _____ |
| <input type="checkbox"/> Einzelgarage – Anzahl _____ | <input type="checkbox"/> Doppelgarage – Anzahl _____ |
| <input type="checkbox"/> Carport – Anzahl _____ | <input type="checkbox"/> Duplex/Systemparker – Anzahl _____ |

Stellplatz im Freien ist dann anzugeben, wenn es eine Stellfläche im Freien gibt, die immer genutzt werden kann bzw. extra eingerichtet wurde. 2 Stellplätze in einer Doppelgarage gelten als eine Doppelgarage. Duplex – oder auch Systemparker genannt, sind Parksysteme, bei denen 2 oder mehr Autos platzsparend übereinander geparkt werden können.

2.) Rohbau und Ausstattung:

Mauerwerk*:

Welche Angaben beschreiben das Mauerwerk am ehesten?

- | | |
|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Luxus | Naturstein mit hohem Standard, Fassade aufwändig gearbeitet |
| <input type="checkbox"/> Gehoben | Massivbau oder Skelettbauweise, hochwertige Fassade |
| <input type="checkbox"/> Normal | Massivbau, hochwertige Holzständerbauweise, farbiger Putz/Stuck |
| <input type="checkbox"/> Einfach | Fertigbau, Massivbau mit einfachem Putz oder Anstrich |

Bitte beschreiben Sie den Zustand des Mauerwerks

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

Dach*:

Welche Angaben beschreiben das Dach am ehesten?

- | | |
|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Luxus | Komplexer Ausbau mit hohem Standard, Schiefer-/Reet-Dachabdeckung, hochwertige Dachpfannen |
| <input type="checkbox"/> Gehoben | Ausgebaut mit hohem Standard |

- Normal Mittlerer Standard, Tondachpfannen
- Einfach Ohne Dämmung, Dachabdeckung Betondachpfannen, Bitumenbahnen (Erdpech) oder Kunststoff

Bitte beschreiben Sie den Zustand des Dachs

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

Dämmung*:

Welche Angaben beschreiben die Dämmung am ehesten?

- Luxus Sehr hochwertige Dämmung der Wände
- Gehoben Zusätzlich aufgebrauchte Dämmung, z.B. Vollwärmeschutz
- Normal Baujahresbedingte Standarddämmung, einfache Dämmung
- Einfach Keine Dämmung, dünnes Mauerwerk (< 36,5 cm)

Bitte beschreiben Sie den Zustand der Dämmung

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

Fenster*:

Welche Angaben beschreiben die Fenster am ehesten?

- Luxus Raumhoch, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
- Gehoben Isolierverglasung mit Sonnen- und Blendschutz
- Normal Isolierverglasung
- Einfach Einfachverglasung

Bitte beschreiben Sie den Zustand der Fenster

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

Bodenbelag*:

Welche Angaben beschreiben den Bodenbelag am ehesten?

- Luxus Naturstein und Holzparkett/Massivparkett mit aufwendiger Verlegung
- Gehoben Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, massiver Holzdielenboden
- Normal Mittlere Preisklasse (PVC, Linoleum, Fliesen, Holzdielen, Teppich, Laminat)
- Einfach Untere Preisklasse (PVC, Linoleum, Nadelfilz, Laminat)

Bitte beschreiben Sie den Zustand des Bodenbelags

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

Heizung*:

Welche Angaben beschreiben die Heizung am ehesten?

- Luxus Klimaanlage, Solaranlagen, Wärmerückgewinnung
- Gehoben Zentralheizung, Fußboden- oder Wandheizung, zentrale Warmwasserbereitung
- Normal Zentralheizung, Mehrraum-Kachelöfen, Fernwärme
- Einfach Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Warmwasserboiler

Wir verwalten Ihre Immobilie



Bitte beschreiben Sie den Zustand der Heizung

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

Sanitär*:

Welche Angaben beschreiben die Sanitärinstallation am ehesten?

- Luxus Mehrere großzügige Bäder mit exklusiver Ausstattung, Bidet, Whirlpool
 Gehoben 1-2 Bäder und Gäste-WC, raumhoch gefliest oder hochwertige Fliesen und Sanitärausstattung
 Normal Standardausstattung bis 2m hoch gefliest
 Einfach 1 Bad & WC, Ölfarbanstrich, Fliesenspiegel

Bitte beschreiben Sie den Zustand der Sanitärinstallation

- Neuwertig Gepflegt Sanierungsbedürftig

3.) Besondere Ausstattungsmerkmale (nur bei Häusern auszufüllen):

Solar- / Photovoltaikanlage

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

Swimmingpool

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

Nur wenn der Swimmingpool im Garten vorhanden ist, kann hier „Ja“ angegeben werden. Swimmingpools im Wohnraum gelten als besonders exklusive Ausstattung im Sanitärbereich.

4.) Besondere Ausstattungsmerkmale (bei Häusern und Wohnungen auszufüllen):

Gartenhäuschen, Laube bzw. Schuppen vorhanden im eigenen Garten

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

Wenn Sie exklusiv die Möglichkeit haben, ein Gartenhäuschen für sich zu nutzen, können Sie hier die entsprechenden Angaben machen.

Besondere Gartengestaltung, z.B. Architektengarten oder exklusive Gehölze im eigenen Garten

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

Sofern über Spüle und Herd hinaus nutzbare Küchenmöbel oder Geräte vorhanden sind, können Sie hier entsprechende Angaben machen:

Einbauküche vorhanden

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

Wintergarten vorhanden

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

Hier wird ein Zeitwert ausgerechnet. Wenn Ihnen das genaue Herstellungsjahr und die Herstellungskosten nicht vorliegen, versuchen Sie bitte, diese so genau wie möglich zu schätzen.

Offener Kamin bzw. Kachelofen, falls besonders wertvoll

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Herstellungsjahr: _____ Herstellungskosten: _____ €

5.) Lage:

Ausblick*:

- Berg- oder Seeblick
- Typisch für die Lage und die Umgebung
- Industrienutzung oder Autobahn
- Grünanlagen oder Aussicht aus Dachgeschoss
- Unattraktive Nachbarbebauung

Die Aussicht ist ein wichtiges Merkmal zur Bestimmung der individuellen Lage-Kriterien einer Immobilie. Anhand Ihrer Angaben entscheidet sich, ob bei der Wertberechnung ein Wertaufschlag oder ein Abschlag gerechnet wird oder ob die Aussicht keinen besonderen Einfluss auf den Objektwert ausübt.

Wohnumfeld*:

- Waldrand oder Alleinlage
- Typisch für die Wohnumgebung
- Sehr starker Straßenverkehr oder benachbartes Industriegelände
- Sackgasse oder verkehrsberuhigte Straße
- Belastung durch Straßenverkehr

Wählen Sie diejenige Option aus, welche am ehesten die Lärmbelastung durch die unmittelbare Wohnumgebung beschreibt. Anhand Ihrer Angaben entscheidet sich, ob bei der Wertberechnung ein Wertaufschlag oder ein Abschlag gerechnet wird oder ob die Aussicht keinen besonderen Einfluss auf den Objektwert ausübt.

Besonnung*:

- Sehr helle Räume, großzügige Fensterflächen
- Räume sind weder besonders hell noch besonders dunkel
- Sehr dunkle Räume, teilweise ohne Fenster
- Helle Räume
- Räume sind dunkel

Bitte geben Sie an, wie hell oder dunkel alle Räume als Gesamtes sind. Beeinflussend kann hier bspw. die Stockwerkslage Ihrer Wohnung – etwa Erdgeschosslage im kleinen Hinterhof – sein, oder die Minderung des Lichteinfalls durch dicht gewachsene Bepflanzung.

Raumaufteilung*:

- Sehr großzügige Raumaufteilung
- Räume von normaler Größe und üblichem Zuschnitt
- Sehr kleine Räume, Räume teilweise nicht nutzbar
- Große Räume, gut geschnitten, gutes Verhältnis Diele/Zimmer
- Kleine Räume, ungünstig geschnitten, z.B. Durchgangszimmer

Wir sanieren Ihre Immobilie



Die individuelle Raumaufteilung eines Objekts beeinflusst dessen Attraktivität und somit auch seinen Wert. Ein gutes Verhältnis der Diele zu den Zimmern bedeutet, dass etwa die Diele nicht übermäßig groß bzw. lang ausfällt und sich auf das Notwendige beschränkt. Damit geht nicht unnötig Wohnraum an die Diele verloren und kommt stattdessen den Zimmern zugute. Durchgangszimmer mindern den Wert einer Immobilie, da aufgrund der Türen ggf. Möbelstellfläche fehlt und die evtl. gewünschte Privatsphäre / Wohnlichkeit nicht gegeben ist. Ähnlich verhält es sich bei kleinen/ schmalen Zimmern. Hier können bspw. Möbel nicht oder nur bedingt beliebig aufgestellt werden und je nach Ausmaß, kann solch ein Zimmer beengend wirken.

Individuelle Ergänzungen:

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Wertsteigerung: _____ € (z. B. 2.000 €) Begründung : _____

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Wertsteigerung: _____ € (z. B. 2.000 €) Begründung : _____

wenn ja, geben Sie bitte folgende Daten an:*

Wertsteigerung: _____ € (z. B. 2.000 €) Begründung : _____

6.) Hinweise zu Ihrer individuellen Immobilienbewertung

Bitte senden Sie das Formular per E-Mail an: info@emlak-ag.de.

Wir haben die Angaben zur Erstellung der Marktwertanalyse sorgfältig gelesen und sachlich richtig ausgefüllt. Hiermit beauftragen wir die Erstellung einer Marktwertanalyse auf Grundlage der o.g. angegebenen Daten bei Emlak AG. Emlak AG übernimmt keine Haftung für falsche Angaben des Antragstellers. AGBs und Widerrufsbelehrung senden wir Ihnen gern per Anfrage zu.

Datenschutzhinweis:

Wir sind verpflichtet, Ihre Daten mindestens 2 Jahre ab Ausstellungsdatum zu speichern, dieses erfolgt personenbezogen. Sofern Sie einer personenbezogenen Speicherung und Weitergabe Ihrer Daten generell nicht zustimmen, ist die Ausstellung einer Marktwertanalyse aufgrund entgegenstehender gesetzlicher Vorgaben nicht möglich. Eine Weitergabe Ihrer Daten außerhalb der gesetzlichen Verpflichtung erfolgt nicht, eine Nutzung zu Werbezwecken erfolgt ebenfalls nicht.

Plausibilitätskontrolle:

Wir behalten uns vor, die Ausstellung einer Marktwertanalyse abzulehnen, sofern wir begründete Zweifel an der Richtigkeit der übermittelten Daten haben.

Ort, Datum

Unterschrift



Allgemeine Bedingungen für die Erstellung einer Marktwertanalyse

Stand 05/2015

1. Vertragsgegenstand

Diese Bedingungen regeln die Erstellung einer Marktwertanalyse und die hierfür erforderlichen Leistungen durch die Emlak AG bzw. durch die von ihr Beauftragten. Mit der Rücksendung des jeweiligen ausgefüllten und unterzeichneten Auftragsformulars an die Emlak AG erkennt der Kunde diese Bedingungen an.

2. Leistungsumfang

- 2.1 Die Emlak AG vermittelt die Ausstellung einer Marktwertanalyse auf der Grundlage der vom Kunden angegebenen Daten. Die Emlak-Marktwertanalyse wird in Kooperation mit Immobilienscout24 erstellt.
- 2.2 Die Vermittlung erfolgt nach Erfüllung der Mitwirkungsleistungen des Kunden nach Ziffer 2.3 Satz 1.
- 2.3 Der Kunde wird der Emlak AG alle für die Erstellung der Emlak-Marktwertanalyse erforderlichen Daten vollständig und inhaltlich korrekt zur Verfügung stellen. Der Kunde versichert mit Auftragserteilung, dass er alle Angaben zum Gebäude durch geeignete Unterlagen belegen kann.
- 2.4 Reicht der Kunde nach zweimaliger Aufforderung die nach Ziffer 2.3 erforderlichen Daten nicht nach, ist die Emlak AG berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

3. Preise und Zahlungsbedingungen

- 3.1 Der Kunde zahlt an die Emlak AG für die Erstellung der Emlak-Marktwertanalyse den im Auftragsformular angegebenen Bruttopreis. Die Emlak AG wird gegenüber dem Kunden hierzu eine Rechnung legen.
- 3.2 Die Rechnung wird spätestens nach zwei Wochen zur Zahlung fällig. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zahlungseingang auf dem Konto der Emlak AG.
- 3.3 Sofern ein Gutschein über Groupon erworben wurde, ist die Bezahlung schon an Groupon erfolgt. Es können zusätzliche Kosten (z.B. Fahrtkosten) laut den Bedingungen von der Groupon-Aktion anfallen.

4. Haftung

- 4.1 Die Emlak-Marktwertanalyse wird auf Grundlage der vom Kunden gemachten Angaben erstellt. Die Emlak AG sowie die von ihr Beauftragten haften nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Kunden zur Verfügung gestellten Daten.

- 4.2 Die Haftung von der Emlak AG sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen ist gegenüber dem Kunden weiterhin für schuldhaft verursachte Schäden ausgeschlossen, soweit diese Schäden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurden. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei Schäden aus der schuldhaften Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.

Im Falle einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, welche auf anderen Umständen als Vorsatz und grober Fahrlässigkeit beruhen, beschränkt sich die Haftung von der Emlak AG sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen auf den bei Vertragsbeginn vorhersehbaren vertragstypischen Schaden. Die Bestimmungen des Produkthaftungsgesetzes und des Haftpflichtgesetzes bleiben unberührt.

5. Gerichtsstand

- 5.1 Der Gerichtsstand für Kaufleute, abgesehen von den „Kann-Kaufleuten“ nach § 2 HGB, juristische Personen des öffentlichen Rechts und öffentlichrechtliche Sondervermögen ist Köln.
- 5.2 Köln ist weiterhin dann Gerichtsstand, wenn der Kunde keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder wenn der Kunde nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort ins Ausland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

6. Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung in diesen Bedingungen oder eine Bestimmung im Rahmen sonstiger Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit aller sonstigen Bestimmungen oder Vereinbarungen nicht berührt.

7. Datenschutzhinweis

- 7.1 Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) werden beachtet.
- 7.2 Die zur Erfüllung des Vertrages erforderlichen Daten werden durch die Emlak AG an diejenigen Dritten weitergegeben, derer sich die Emlak AG zur Vertragserfüllung bedient. Eine Weitergabe der Daten erfolgt nur, soweit dies zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist.



Prämie für Spürnasen: Bares Geld für Ihren Tipp!

Sie sind bestens in der Nachbarschaft informiert und wissen zuerst, wer in Ihrem privaten oder geschäftlichen Umfeld eine Immobilie vermarkten möchte? Vielleicht hat Ihnen auch ein Nachbar mitgeteilt, dass er einen neuen Mieter oder einen Käufer für seine Immobilie sucht?

Woran kann ich sehen, ob eine Immobilie den Besitzer wechseln soll?

- ▶ **die Immobilie ist schon länger unbewohnt**
- ▶ **über einen längeren Zeitraum leere Fenster**
- ▶ **der Garten ist ungepflegt**
- ▶ **es gibt keinen Winterdienst**
- ▶ **der Briefkasten platzt aus allen Nähten**

Ihr Wissen ist bares Geld!

IHREM Tipp danken wir Ihnen mit bis zu 1.000,- €.

Zunächst überprüfen wir, ob wir Ihre empfohlene Immobilie bereits kennen oder ob sie schon veröffentlicht wurde. Wenn nicht, nehmen wir mit dem Eigentümer Kontakt auf und vereinbaren einen Termin. Parallel erhalten Sie eine Bestätigung Ihres Provisionsanteils von uns. Nach erfolgreicher Vermittlung der Immobilie erhalten Sie Ihren Provisionsanteil.

Rufen Sie uns einfach an. Wir stehen Ihnen selbstverständlich jederzeit für Fragen zu Verfügung. Sie können versichert sein, dass alle Angebote von uns vertraulich behandelt werden.

Unsere Dienstleistung ist bei Auftragserteilung für den Eigentümer kostenfrei“



Bitte beachten Sie dazu unsere Aktion SPÜRNASE auf der letzten Seite!

THERMOGRAFIEFOTO

Nur warm eingepackt kommt man durch den Winter. Das gilt auch für Ihre Immobilie. Denn Kältebrücken führen zu enormen Wärmeverlusten. Das belastet die Umwelt – und Ihren Geldbeutel. Wir helfen Ihnen, Ihre Immobilie gut einzupacken. Mit unserem Thermografie-Service decken wir per Infrarot-Foto Schwachstellen an der Gebäudehülle auf. Und mit unseren Partnern sorgen wir für Ihr warmes Nest!

Wir kommen auch zu Ihnen. Versprochen! Rund um die Uhr: 02203 / 90 98 50
Besuchen Sie uns: Kaiserstr. 51 in 51145 Köln oder online auf: www.emlak-ag.de



MARKTWERTANALYSE

Damit Sie Ihre Immobilie auch zum besten Preis verkaufen können, bedarf es einer fachgerechten Bewertung. Als Immobilienprofis kennen wir den Wert Ihrer Immobilie genau. Wir analysieren Bauzustand, Standort, Struktur, Angebot und Nachfrage. Wir sorgen für Ihren Verkaufserfolg – dank professioneller Leistung und einer gut gepflegten Käuferdatenbank.

Wir kommen auch zu Ihnen. Versprochen! Rund um die Uhr: 02203 / 90 98 50
Besuchen Sie uns: Kaiserstr. 51 in 51145 Köln oder online auf: www.emlak-ag.de



- ICH MÖCHTE EIN **THERMOGRAFIEFOTO**
Möchten Sie Ihre Immobilie mit neuen Augen sehen? Wir prüfen mit Infrarot-Kameras die Wärmehülle Ihres Zuhauses. Heizkosten reduzieren mit Profis!



- ICH MÖCHTE EINE **MARKTWERTANALYSE**
Denken Sie über einen Verkauf Ihrer Immobilie nach? Gerne ermitteln wir unverbindlich den Wert Ihrer Immobilie! Realistisch und zuverlässig!



- ICH MÖCHTE EINEN **ENERGIEAUSWEIS**
Sie möchten Energie sparen oder benötigen einen Energieausweis? Unsere firmeneigene Architektin und unsere Partner beraten Sie mit Kompetenz.



- ICH MÖCHTE IHRE **SPÜRNASE** WERDEN
Sie kennen eine Immobilie, die bald zum Verkauf steht? Geben Sie uns einen Tipp! Einen Vermittlungserfolg danken wir Ihnen mit einer Belohnung.



Mrs. und Mr. Emlak

Dürfen wir uns vorstellen? Wir begleiten Sie in Zukunft bei Ihren Projekten und zeigen Ihnen, wo es langgeht. Als mobile Version sind wir in Kürze auf Youtube verfügbar!

Termin: _____
Uhrzeit: _____
Objekt: _____

www.emlak-ag.de



Wir bewegen Immobilien. Wir bewegen Menschen.
Wir verkaufen/vermieten bundesweit.





**ENERGIE-
AUSWEIS
Gutschein**

ENERGIEAUSWEIS

Trauen Sie Ihren vier Wänden noch? Energie ist zu kostbar geworden, als dass man nicht alles tun sollte, um sie optimal zu nutzen. Fast jeder, der im Frühjahr die Heizkostenabrechnung in den Händen hält, fragt sich, wie die darauf stehenden Summen zustande kommen. Ganz klar, da ging irgendwo Energie verloren – aber wo? Wir finden für Sie heraus, an welchen Stellen Sie Energie intelligent einsparen können, so dass Sie eine nötige Sanierung schnell wieder heraushaben.

Wir kommen auch zu Ihnen. Versprochen! Rund um die Uhr: 02203 / 90 98 50
Besuchen Sie uns: Kaiserstr. 51 in 51145 Köln oder online auf: www.emlak-ag.de



**SPÜRNASE
Bonus-
zuschlag**

SPÜRNASE

Nur wer aufpasst, gewinnt! Sie kennen eine Immobilie, die bald zum Verkauf steht? Vielleicht hat Ihnen auch ein Nachbar mitgeteilt, dass er einen neuen Mieter oder einen Käufer für seine Immobilie sucht? Geben Sie uns einen Tipp! Einen Vermittlungserfolg danken wir Ihnen mit einer Belohnung bis zu 1.000,- Euro. Wer heute noch anruft, erhält außerdem den Bonuszuschlag.

Wir kommen auch zu Ihnen. Versprochen! Rund um die Uhr: 02203 / 90 98 50
Besuchen Sie uns: Kaiserstr. 51 in 51145 Köln oder online auf: www.emlak-ag.de

Absender:

Vorname, Name _____

Straße, Hausnummer _____

PLZ / Wohnort _____

E-Mail _____

Telefon _____

Ja, wir möchten

- eine **Marktwertanalyse**,
- eine **Empfehlungsprämie** von bis zu 1.000,- Euro,
- einen **Energieausweis** oder ein **Thermografiefoto**,
- eine **Immobilienberatung** mit **BESTpreis-Garantie**,
- eine **Architektenberatung** für **Neubau** und **Design**,
- eine **Bauberatung** für **Modernisierung** o. **Sanierung**.

Emlak AG: „Ihr persönlicher Immobilienmanager!“

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

Emlak AG
Kaiserstraße 51
51145 Köln

Porto zahlt
EMLAK AG
für Sie

Für Sie auf allen Kanälen:



Ihre persönliche Immobilienmanagerin

Wir kaufen Ihre Immobilie  **Emlak AG**
vertrauen in immobilien

verkauf | vermietung | verwaltung | bewertung | entwicklung | renovierung | sanierung | gestaltung | bau | finanzierung – bundesweit!



Tel.: 02203 / 90 98 50
Fax: 02203 / 90 98 55
Mobil: 0177 / 89 716 99
info@emlak-ag.de

Ihr kompetentes Immobilienbüro:
Kaiserstraße 51
51145 Köln (Porz-Urbach)
www.emlak-ag.de