




**33 TIPPS,
UM BEI DER
BESICHTIGUNG
DIE IMMOBILIE
ZUM VERLIEBEN
VORZUFÜHREN**

 WWW.MAHIS-MUELLER-IMMOBILIEN.DE

LEIDEN-
SCHAFT
SEIT 1998

Liebe Immobilienbesitzer,

die Besichtigung ist der **entscheidende Moment** beim Immobilienverkauf, das lehrt uns die Logik und hat uns die Erfahrung eindrucksvoll bestätigt. Wir wissen, dass kleinste Details bei Interessenten große Emotionen auslösen können und kleine Unachtsamkeiten Ihre Immobilie schnell in ein ungünstiges Licht rücken.

Wir verraten Ihnen in 33 Tipps alle wirkungsvollen Veränderungen, entscheidenden Faktoren und überraschenden Geheimtipps, die eine Besichtigung zu einem höchst wahrscheinlichen Erfolg machen.

Durch diese Tipps lernen Sie ihre Immobilie mit **anderen Augen** zu sehen. Sie werden verstehen, wie wichtig es ist, bei einer Besichtigung **Gefühle zu erzeugen**, und wie Sie dies unterstützen können. Sie wissen es ohnehin schon, es sind oft die kleinen Dinge, in die wir uns **verlieben** – das gilt nicht nur für Menschen, sondern auch für Immobilien. Und genau wie es Verliebte machen, werden Sie bei Ihrer Immobilie ihre Schönheit und ihre Stärken besonders betonen und die kleinen Schwächen etwas aus dem Rampenlicht rücken, um das Gegenüber zu erobern.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Vergnügen beim Lesen, erwartungsfrohen Eifer beim Umsetzen der Tipps und große Freude über den Erfolg der Besichtigung Ihrer Immobilie,



Ihr persönlicher Immobilienexperte
Thomas Müller

T: 0241 - 475 854 65

mueller@mahis-mueller-immobilien.de | www.mahis-mueller-immobilien.de

INHALT

- 04 Grundlegende Tipps für Ihren Einstieg
- 06 So beginnen Sie richtig im Eingangsbereich
- 08 Zeigen Sie im Wohnzimmer, wie es sich hier wohnen lässt
- 09 Nähren Sie die Fantasie im Esszimmer
- 10 Ihre Treppe kann mehr, als Sie ahnen
- 11 So laden Ihre Schlafräume zum Träumen ein
- 12 Lassen Sie Ihr Bad wie ein privates Spa erscheinen
- 14 Draußen findet das Finale statt

GRUNDLEGENDE TIPPS FÜR IHREN EINSTIEG

TIPP 1

Lassen Sie kleine Makel unbedingt sofort ausbessern. Der positive Effekt auf das Gesamtbild wird Sie überraschen!

TIPP 2

Putzen Sie Ihre Immobilie so gründlich wie möglich. Entfernen Sie Staub an Bildern und in Ecken. Waschen Sie Gardinen und Vorhänge, öffnen Sie die Fenster, lassen Sie die Sonne rein. Lichtschalter und Türgriffe nicht vergessen!

TIPP 3 (WÄHREND DER BESICHTIGUNG)

Zeigen Sie sich während der Besichtigung unbedingt Ihre Schokoladenseite! Die positive Grundstimmung, die Sie erzeugen, kann entscheidend sein.

TIPP 4 (WÄHREND DER BESICHTIGUNG)

Freundlich und herzlich geben Sie Auskunft auf gestellte Fragen. Halten Sie sich sonst höflich zurück mit den Informationen über Ihre Immobilie. Lassen Sie die Interessenten das Tempo des Informationsflusses vorgeben.

MEINE IMMOBILIE IST
GUT IN SCHUSS, HAT
SIE KLEINE MAKEL?

SAUBERKEIT IST BEI
MIR SELBSTVER-
STÄNDLICH, KANN
ICH NOCH MEHR
MACHEN?

REICHT ES NICHT,
WENN ICH FORMAL
UND NICHT UN-
FREUNDLICH BIN?

SOLL ICH ALLES
GLEICH ERZÄHLEN,
WAS MIR ZU MEINER
IMMOBILIE EIN-
FÄLLT?



**MEINE IMMOBILIE
RIECHT NACH GAR
NICHTS, ODER?**

TIPP 5 (GEHEIMTIPP)

Bedenken Sie, dass der eindringlichste Sinn der Geruchssinn ist! Lüften Sie und setzen Sie falls notwendig eine Stunde vor der Besichtigung einen Raumduft ein. Sie selbst nehmen den Geruch Ihrer Immobilie wahrscheinlich kaum noch wahr, ein Erstbesucher sehr wohl.



IST DOCH GUT, WENN MAN MEINEN NAMEN AUF DER KLINGEL NICHT LESEN KANN?

TIPP 10 (GEHEIMTIPP)

Erneuern und gestalten Sie Klingel- und Briefkastenschilder! Die Schilder erzählen auf einen Blick viel darüber, was für ein Geist in dieser Immobilie herrscht.

SO BEGINNEN SIE RICHTIG IM EINGANGSBEREICH

TIPP 6

Bereiten Sie Ihren Interessenten den Weg zur Haustür, indem Sie diesen frisch gefegt und immer sauber halten. Gönnen Sie Ihrem Entree nötigenfalls eine neue Fußmatte.

TIPP 7

Erzeugen Sie mit genügend Licht und einem großen Spiegel an geeigneter Stelle Geräumigkeit und Komfort im Eingangsbereich. Auch die Erneuerung des Fußbodens sollten Sie gegebenenfalls nicht scheuen – helfen Sie Ihrer Immobilie einen hervorragenden ersten Eindruck zu machen!

TIPP 8 (GEHEIMTIPP)

Sagen Sie's durch die Blume: Eine hübsch anzusehende Pflanze an der Eingangstür begrüßt Kaufinteressenten freundlich und macht entsprechend Eindruck. Lassen Sie im Eingangsbereich Blumen oder Pflanzen sprechen und Ihre Interessenten werden sich sofort willkommen fühlen!

TIPP 9

Ihre Garderobe räumen Sie perfekt auf. Die Interessenten bekommen so schnell einen guten Eindruck und haben nicht das Gefühl in Ihre Privatsphäre einzudringen.

BEGINNT DIE BE- SICHTIGUNG NICHT ERST DRINNEN?

WENN ICH KEIN LICHT MACHE IM EINGANGSBEREICH, SIEHT MAN DANN DEN KAPUTTEN BODEN NICHT?

DURCH DEN EIN- GANGSBEREICH LAUF ICH JA NUR SCHNELL DURCH, MACHEN DAS ALLE SO?

MEINE LIEBLINGS- SCHUHE KANN ICH SCHON DRAUSSEN STEHEN LASSEN?

ZEIGEN SIE IM WOHNZIMMER, WIE ES SICH HIER WOHNEN LÄSST

TIPP 11

Weil das beste Licht, in dem Ihre Immobilie dastehen kann, viel Licht ist: Machen Sie alle verfügbaren Lichtquellen an, bereits bevor die Interessenten eintreffen! Erhellen Sie Ihre potenziellen Käufer!

TIPP 12

Sorgen Sie für wohlige Wärme, gleichmäßig in allen Räumen. Falls Sie einen Kamin im Wohnzimmer haben – lassen Sie es gemütlich knistern!

TIPP 13 (WÄHREND DER BESICHTIGUNG)

Schalten Sie während einer Besichtigung den Fernseher nicht ein. Wenn Sie musikalische Untermalung wünschen, wählen Sie dezent, wohlige Klänge!

TIPP 14 (GEHEIMTIPP)

Gemütlichkeit im Wohnzimmer können Sie leichter herstellen, als Sie denken. Legen Sie beispielsweise ein aufgeschlagenes schönes Buch auf den Wohnzimmertisch!



RENTIERT ES SICH
NOCH, DIE KAPUTTEN
GLÜHBIRNEN AUSZU-
TAUSCHEN?

LASSEN DIE INTERES-
SENTEN NICHT IHREN
WINTERMANTEL AN?

VIELLEICHT SIND
DIE INTERESSENTEN
ROCK'N'ROLLER, SO
WIE ICH?

REICHT DAS GROSSE
SOFA, UM MEIN
WOHNZIMMER GE-
MÜTLICH ZU MACHEN?

IST DAS ESS-
ZIMMER WIRKLICH
SO WICHTIG?

EIN KLEINES ESS-
ZIMMER BLEIBT EIN
KLEINES ESSZIMMER,
RICHTIG?

MEIN GROSSES
ESSZIMMER IST
FÜR SICH DOCH
BEEINDRUCKEND
GENUG, ODER?

TIPP 18 (GEHEIMTIPP)

Stellen Sie in Ihrem Esszimmer eine Situation her, als ob Sie die Interessenten zum Essen geladen hätten, am besten zu einem Dinner im Kerzenschein. Das macht Sie und Ihre Immobilie gastfreundlich und anziehend.

NÄHREN SIE DIE FANTASIE IM ESSZIMMER

TIPP 15

Machen Sie das Beste aus Ihrem Esszimmer, Sie werden über die Wirkung auf die Interessenten erstaunt sein.

TIPP 16

Ihr kleines Esszimmer lässt sich leicht optisch vergrößern. Entfernen Sie einfach große, optisch füllende Gegenstände aus dem Raum!

TIPP 17

Ihr großes Esszimmer können Sie wunderbar nutzen, um die Atmosphäre entscheidend zu verbessern: mit einem opulenten Blumenstrauß oder einer künstlerischen Skulptur.

**DASS IN EINEM ESS-
ZIMMER GEGESSEN
WIRD, MUSS ICH
DOCH NICHT ZEIGEN?**

IHRE TREPPE KANN MEHR, ALS SIE AHNEN



SO LADEN IHRE SCHLAFRÄUME ZUM TRÄUMEN EIN

TIPP 19

Ihre Wohnung ist gründlich geputzt. Trotzdem können Sie noch einmal die Treppe, besonders das Treppengeländer, genauer betrachten. Wischen Sie vergessene Stellen nach und überlegen Sie, ob dem Geländer ein neuer Anstrich guttäte.

TIPP 20

Eine große Treppe bietet auch viel Platz, um die Atmosphäre Ihrer Immobilie zu verbessern. Schöne Pflanzen, kunstvolle Objekte, sogar ein Arrangement von Kerzen können Sie dafür einsetzen!

TIPP 21

Ihre Verschönerungsfreude sollte nicht dazu führen, dass Sie auf der Treppe unfreiwillig Stolperfallen errichten.

KANN EIN TREPPEN-
GELÄNDER ÜBER-
HAUPT VER-
SCHMUTZT SEIN?

HABE ICH MEIN
TREPPENHAUS VER-
NACHLÄSSIGT?

KANN MAN AUF MEI-
NER TREPPE NICHT
WUNDERBAR SLALOM
LAUFEN?

MEIN NEUER STAUB-
SAUGER MACHT
KEINEN GUTEN EIN-
DRUCK IM SCHLAF-
ZIMMER, ODER?

SOLL DAS SCHLAF-
ZIMMER WIRKLICH
SO LEER AUSSEHEN?

ZEIGT EIN ZER-
WÜHLTES BETT NICHT,
DASS ICH KEINE
GEHEIMNISSE HABE?

SOLL WIRKLICH
NICHTS PERSÖN-
LICHES ZU SEHEN
SEIN?

TIPP 23

Gebrauchsgegenstände wie Staubsauger oder Bügelbrett machen Sie natürlich unsichtbar durch Verstauen in Schränken.

TIPP 24

Falls Sie das Schlafzimmer als Stauraum nutzen, dann nur „unsichtbar“, beispielsweise mit Aufbewahrungsboxen unter dem Bett.

TIPP 25

In den Schlafräumen vermeiden Sie religiöse oder politische Symbole. Neutrale Farben wirken beruhigend, eine Tagesdecke auf dem Bett schützt Ihre Privatheit – das werden auch Ihre Interessenten honorieren.

TIPP 26 (GEHEIMTIPP)

Legen Sie Ihr Lieblingsbuch auf Ihren Nachttisch. Daraus resultierende Gespräche können sehr verbindend wirken.

**DAS TREPPENHAUS MUSS
NUR SO HELL SEIN,
DASS NIEMAND
HINFÄLLT?**

TIPP 22 (GEHEIMTIPP)

Achten Sie auch bei der Treppe auf das rechte Licht. Gezielte und gute Beleuchtung kann Ihre Treppe zu einem Ereignis machen!

LASSEN SIE IHR BAD WIE EIN PRIVATES SPA ERSCHEINEN

TIPP 27

Scheuen Sie weder Kosten noch Mühen, um Ihr Badezimmer erstrahlen zu lassen. Eine professionelle Grundreinigung macht den Anfang, erneuern Sie aber auch Duschvorhang und Badematte!

TIPP 28 (GEHEIMTIPP)

Erneuern Sie die Silikonfugen in Ihrem Bad! Preiswert und sehr wirkungsvoll lassen Sie so Ihr Bad wie neu aussehen. Gerne vermitteln wir Ihnen einen günstigen Handwerker!

TIPP 29

Nur frisch gewaschene Handtücher platzieren Sie geschmackvoll im Badezimmer. Dezent setzen Sie Blumen und Kerzen ein, um ein Erleben von Frische zu erzeugen.

TIPP 30

Besonders im Bad muten Sie Ihren Interessenten nur ein angenehmes, dezentes Dufterlebnis zu.

SO WICHTIG IST DAS BAD?

FUGEN ERNEUERN IST DOCH VIEL ZU VIEL ARBEIT, ODER?

TUN'S DIE FAST UNGEBRAUCHTEN HANDTÜCHER NICHT AUCH?

MEIN BAD RIECHT NACH MEINEM DEO, REICHT DAS?



SO VERMITTELN SIE IHREN GÄSTEN ECHTES WOHNGEFÜHL.

DRAUSSEN FINDET DAS FINALE STATT

TIPP 31

Ihre Terrasse oder Ihr Balkon hat eine genauso gründliche Reinigung verdient wie Ihre Innenräume. Den Gartentisch decken Sie am besten liebevoll und einladend.

TIPP 32

Pflegen Sie Ihren Garten, so gut Sie nur können. Lassen Sie sich auch gerne dabei helfen. Beachten Sie, dass ein frisch gemähter Rasen die Nase betört und gut gedüngte blühende Blumen das Herz erfreuen.

TIPP 33 (GEHEIMTIPP)

Sind Ihre Interessenten eine Familie mit Kindern, stellen Sie Ihre Spielmöglichkeiten im Garten zur Verfügung! Falls Sie einen Sandkasten haben, achten Sie auf absolute Sauberkeit.

SOLL ICH DEN GRILL
WIRKLICH NICHT AN-
SCHMEISSEN?

WENN ICH BALD
AUSZIEHE, WOFÜR
NOCH IM GARTEN
ARBEITEN?

WAS SOLLEN DIE
KINDER WÄHREND
DER BESICHTIGUNG
NUR MACHEN?

Herausgeber

Mahis & Müller Immobilien GmbH

Geschäftsführer

Dipl.-Kfm. Thomas Müller

Kontakt

T: 0241 - 475 854 65

www.mahis-mueller-immobilien.de

Bildnachweis

www.getty-images.de

Die Informationen in diesem Ratgeber sind vom Herausgeber nach bestem Wissen und Gewissen sorgfältig erwogen und geprüft worden. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, der Vervielfältigung, der Übersetzung, des Nachdrucks und der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Weg, durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere elektronische Verfahren, bleiben dem Herausgeber (Autor/Co-Autor) vorbehalten.

Copyright 2019 Dipl.-Kfm. Thomas Müller



Fühlen Sie sich gut informiert?
Gerne helfen wir Ihnen bei der Umsetzung der Tipps!

**Melden Sie sich einfach unter:
T: 0241 - 475 854 65**

Die richtige Verkaufsstrategie für Ihre Immobilie
erklären wir Ihnen in der Broschüre
„**Die Strategie**, mit der der Verkauf Ihrer Immobilie
eine Freude für Sie wird“.

Mahis & Müller Immobilien GmbH
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Thomas Müller | **T: 0241 - 475 854 65**
mueller@mahis-mueller-immobilien.de | **www.mahis-mueller-immobilien.de**