



# IMMOBILIEN OHNE MAKLER VERKAUFEN

So verkaufen Sie Ihre Immobilie in 48 Stunden zum  
Höchstpreis bei der ersten Besichtigung – OHNE Makler,  
Sanierung oder Entrümpelung.

**BRANE**  
IMMOBILIEN

# Vorwort

Der Verkauf einer Immobilie ist für jeden Eigentümer eine emotionale, finanzielle und zeitliche Belastung. **Wir zeigen Ihnen in diesem Buch, wie Sie Ihre Immobilie – egal ob Wohnung, Haus oder Mehrfamilienhaus – in 48 Stunden zum Höchstpreis verkaufen. OHNE Makler.**

**In der Regel erzielen Verkäufer mit dieser Strategie 20.000 bis 50.000 Euro mehr Gewinn als bei der Zusammenarbeit mit einem Makler und sparen zwei Monate Zeit.** Sie sparen sich außerdem etliche überflüssige Besichtigungstermine, weil Sie Ihre Wohnung oft bei der ersten Besichtigung verkaufen.

Mit der vorgestellten Strategie müssen Sie außerdem Ihre Wohnung weder sanieren, noch entrümpeln. Lassen Sie die Immobilie einfach genau so wie Sie ist – und erzielen Sie beim Verkauf der Immobilie dennoch einen höheren Preis.

## **Für wen haben wir dieses Buch geschrieben?**

Sie besitzen eine Immobilie und möchten diese Immobilie aus unterschiedlichen Gründen schnell und einfach zum Höchstpreis verkaufen. Vielleicht haben Sie die Immobilie geerbt, benötigen liquides Kapital oder eine langjährige Beziehung ging jetzt zu Ende. In solchen Momenten haben Sie schon genug um die Ohren und wollen, dass der Verkauf einfach, schnell

und zu einem guten Preis geschieht. Wenn Sie keine Zeit und Energie verschwenden möchten, sondern schnell Ihre Immobilie verkaufen möchten, ist diese Strategie für Sie ideal.

## **Wie können wir Ihnen helfen?**

Die Kurzfassung des Buches lautet: **Verkaufen Sie Ihre Immobilie einfach direkt an uns. Wir sind keine Makler, sondern private Investoren und kaufen Ihre Wohnung zu Höchstpreisen, diskret, schnell und in jedem Zustand. Nach der Besichtigung erhalten Sie von uns innerhalb von 48 Stunden ein konkretes Kaufangebot.**

Wenn Sie erfahren möchten, wie viel wir Ihnen für Ihre Immobilie zahlen könnten, gehen Sie einfach auf

**<https://braneimmobilien.de>**

und vereinbaren Sie ein unverbindliches Erstgespräch mit uns oder rufen Sie uns unter **0208-30993573** an.

Im Gespräch besprechen wir die Eckdaten Ihrer Wohnung, vereinbaren eine Besichtigung und machen Ihnen dann ein Kaufangebot innerhalb von 48 Stunden.

# Die 6 größten Probleme beim Immobilienverkauf

Falls Sie noch nicht sicher sind, ob Sie Ihre Immobilie an uns verkaufen wollen oder nicht, sollten Sie dieses Kapitel lesen und danach entscheiden. Denn mit diesen Problemen müssen Sie sich auseinandersetzen, sofern Sie Ihre Wohnung NICHT an uns verkaufen.

## 1. Hohe Maklergebühren

Traditionell verkaufen Eigentümer ihre Immobilie über einen Makler. Doch dies ist zeitaufwändig und sehr teuer. Sie müssen zuerst einen geeigneten Makler finden, der sich wirklich für Sie und den Verkauf Ihrer Wohnung interessiert.

Makler verwalten mehrere Objekte und erhalten bei jedem Verkauf eine Provision in Höhe ca. 3.57 % (je nach Bundesland). Nehmen wir an Ihre Immobilie ist 300.000 Euro wert. **Hier zahlen Sie also 10.710 Euro Gebühren nur für den Makler.**

**Diese Kosten sind überflüssig. Denn wir kaufen Ihre Immobilie direkt und sie müssen keine Maklerkosten zahlen.** Ein Makler hat auch kein großes Interesse daran, wirklich den besten Preis für Sie zu erzielen. Warum?

**Hier ein Beispiel:** Wenn ein Makler Ihre Wohnung für 320.000 Euro verkauft, statt für 300.000 Euro, verdient der Makler an diesen 20.000 Euro nur 714 Euro mehr. Der Makler weiß jedoch, dass er die Wohnung leichter verkauft, wenn sie nur 300.000 Euro kostet.

Er wird für seine 714 Euro zusätzliche Provision nicht riskieren, die Wohnung langsamer zu verkaufen. Sie verlieren jedoch 20.000 Euro, wenn die Wohnung für 300.000 Euro statt für 320.000 Euro verkauft wird.

**Wir arbeiten ohne Makler und Sie können Ihre Wohnung sofort an uns verkaufen. Jeder Euro, den Sie von uns erhalten, fließt direkt ohne Umwege an Sie. Sie profitieren.**

## **2. Teure Entrümpelung oder Sanierung**

Wenn Sie eine Wohnung an Endkunden über einen Makler verkaufen, müssen Sie Ihre Wohnung leer räumen (entrümpeln) und sanieren/renovieren. Dies ist jedoch zeitaufwändig und kostet viel Geld. Sie müssen Handwerker oder andere Dienstleister finden, denen Sie Vertrauen und die auch wirklich die versprochene Arbeit leisten.

Im schlimmsten Fall buchen Sie teure Dienstleister, die schlechte Arbeit leisten und Sie müssen danach erneut einen Dienstleister finden, der die schlechte Arbeit korrigiert.

Schlechte Handwerker können sehr schnell sehr teuer werden. Dies kann Eigentümer einer Immobilie sehr viel Zeit, Geld und Nerven kosten.

**Wir kaufen stattdessen Wohnungen in jedem Zustand und übernehmen kostenfrei die Entrümpelung oder Sanierung der Wohnung.**

So sparen Sie sich wieder zehntausende Euro für eine teure Renovierung und viele Monate Arbeitszeit, weil Sie Ihre Wohnung, genau so wie sie jetzt ist, direkt an uns verkaufen können. Nachdem wir Ihre Wohnung von Ihnen gekauft und bezahlt haben, können Sie entspannt das Geld sofort nutzen und müssen sich nicht mehr um Ihre Immobilie kümmern.

### **3. Energieausweis**

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen, müssen Sie einen Energieausweis erstellen lassen und diesen vorlegen. Dieser zeigt an, wie effizient die Wohnung oder das Haus beheizt werden kann. Doch die Erstellung eines solchen Energieausweises kostet Geld und auch wiederum Zeit.

Zuerst müssen Sie einen geeigneten Dienstleister finden, der die Erstellung des Ausweises für Sie übernimmt. Danach muss diese Person Zeit haben, um den Ausweis zu erstellen und erst nachdem Sie den Ausweis erhalten, können Sie Ihre Immobilie inserieren.

**Wir kaufen Ihre Immobilie auch ohne Energieausweis. Wenn Sie Ihre Wohnung an uns verkaufen, übernehmen wir die Erstellung des Energieausweises selbst und sie müssen sich um nichts kümmern. Wir tragen auch die Kosten für die Erstellung des Ausweises.**

## **4. Fehlende Interessenten**

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, benötigen Sie Kaufinteressenten. Die Suche kann entweder ein Makler für Sie erledigen (der Ihre Immobilie mit Bildern und Beschreibungen in den gängigen Portalen inseriert) oder Sie können dies selbst tun. Beides kostet Zeit und Geld.

Denn um Ihre Immobilie ansprechend zu präsentieren, müssen Sie die Inneneinrichtung Ihrer Immobilie zuerst entsprechend dekorieren. Danach ansprechende Fotos erstellen und zudem noch die entsprechenden Texte verfassen. Sie benötigen außerdem einen Grundriss und ggf. weitere Details Ihrer Immobilie.

Wenn Sie keine Zeit und Lust dazu haben und keine zusätzlichen Kosten für Fotografen oder Makler zahlen möchten, können Sie Ihre Immobilie einfach an uns verkaufen.

**Wir kaufen die Immobilie für unseren eigenen Bestand und im aktuellen Zustand. Auch wenn es Schäden gibt oder noch Möbel darin stehen.**

## 5. Überflüssige Besichtigungen

Der größte Zeitfresser beim Verkauf Ihrer Immobilie sind Besichtigungstermine mit ungeeigneten Interessenten. Häufig werden Immobilien von Menschen besucht, die noch keine Finanzierung haben und diese erst noch mit der Bank klären müssen.

Der Ablauf ist wie folgt: Der Interessent fragt nach einem Besichtigungstermin. Sie zeigen dem Interessenten die Wohnung. Der Interessent entscheidet sich für oder gegen den Kauf der Wohnung. Der Interessent geht zu einer oder mehreren Banken und versucht, eine Finanzierung zu erhalten. Dies dauert Wochen oder Monate.

In vielen Fällen ist den Interessenten gar nicht wirklich klar, was auf sie zukommt und sie überschätzen sich finanziell. Die Bank lehnt häufig auch Finanzierungen ab. Sie müssen Wochen oder Monate verstreichen lassen und können in der Zeit nicht verkaufen, nur um dann am Ende zu erfahren, dass der Interessent keine Finanzierung erhalten hat.

Das Prozedere beginnt von vorne und Sie müssen wieder neue Besichtigungen vereinbaren. Dieser Ablauf ist für Sie sehr anstrengend, teuer und zeitraubend.

**Wenn Sie Ihre Immobilie an uns verkaufen, besichtigen wir Ihre Immobilie und schicken Ihnen danach innerhalb von 48 Stunden ein Kaufangebot.**



**Wir benötigen keine Bank für eine Finanzierung, sondern besitzen genug Eigenkapital, um ihre Wohnung sofort zu bezahlen.** Sofern Ihnen das Angebot zusagt, vereinbaren wir einen Notartermin für den Kauf der Immobilie und Sie haben Ihre Wohnung erfolgreich verkauft. Da wir ohne Banken arbeiten, können wir Ihnen höhere Preise zahlen.

### **Warum zahlen wir höhere Preise als andere? Hier eine Beispielrechnung:**

Nehmen wir an, eine Privatperson möchte Ihre Immobilie kaufen und benötigt dafür ein Darlehen von 200.000 Euro. Nehmen wir für dieses Beispiel einen Zinssatz von 2 Prozent und eine Tilgung von 2 Prozent.

Nach 30 Jahren zahlt diese Person 88.484 Euro Zinsen an die Bank. Danach ist der Kredit jedoch noch nicht abbezahlt, sondern der Käufer Ihrer Immobilie hat immer noch eine Restschuld von 35.758 Euro.

Dies ist nur eine Modellrechnung. Ein Zinssatz von 2 Prozent ist in nächster Zeit unrealistisch. Aktuell liegt der Zinssatz bei einer guten Bonität bei ca. 2,7 % für 10 Jahre Laufzeit. Die echten Zinsen wären also noch deutlich höher.

Der Käufer Ihrer Immobilie zahlt also über 100.000 Euro Zinsen an die Bank bei einem Darlehen von nur 200.000 Euro. Sie als Verkäufer profitieren jedoch nicht davon, sondern nur die Bank verdient hier Geld.

**Wenn Sie Ihre Wohnung an uns verkaufen, kaufen wir Ihre Wohnung OHNE Darlehen, weil wir über genug Eigenkapital verfügen. Somit sparen wir diese hohen Kosten für die Bank. Aus diesem Grund zahlen wir gerne höhere Preise für Ihre Immobilie als andere. Sie profitieren.**

## **6. Unterlagen einholen**

Für den Verkauf Ihrer Immobilie benötigen Sie Unterlagen wie:

- ▶ Grundbuchauszug,
- ▶ Flurkarte,
- ▶ Energieausweis,
- ▶ Grundriss,
- ▶ exakte Wohnflächenberechnung,
- ▶ Kopie der Baukarte,
- ▶ ggf. Grundschuldformular  
des finanzierenden Kreditinstituts
- ▶ ggf. Teilungserklärung
- ▶ Protokolle der Eigentümerversammlungen

Dies ist zeitaufwändig und es kann dauern, bis alle Unterlagen vorliegen. Normalerweise müssen Sie als Verkäufer diese Unterlagen selbst einholen.

**Wenn Sie Ihre Immobilie schnell und leicht verkaufen wollen, dann können Sie uns diese Aufgaben überlassen.** Wir holen für Sie die nötigen Unterlagen ein und vereinbaren dann einen Notartermin (wenn Sie möchten auch gerne bei einem Notar Ihrer Wahl), um den Verkauf abzuschließen.

**Unsere Aufgabe ist es, Ihnen den Verkauf so schnell, leicht und angenehm wie möglich zu gestalten und Ihnen die Kopfschmerzen abzunehmen. So können Sie einfach die Verkaufserlöse genießen und haben Ihren Verkauf so einfach und schnell wie möglich abgewickelt.**

# Warum sollten Sie Ihre Immobilie jetzt verkaufen?

Wenn Sie darüber nachdenken, Ihre Immobilie in nächster Zeit zu verkaufen, bietet sich Ihnen derzeit eine optimale Gelegenheit. Denn aktuell erhalten Sie für Ihre Immobilie noch Höchstpreise. Je länger Sie warten, desto geringer könnte der Verkaufspreis für Ihre Immobilie ausfallen. Warum?

## **Steigende Zinsen = Verkaufspreise fallen**

Die Zinsen für Kredite sind zwar nicht mehr ganz so gering wie vor einigen Monaten, doch immer noch verhältnismäßig klein. Je höher die Zinsen steigen, desto stärker fallen die Verkaufspreise für Immobilien und Sie erhalten danach weniger Geld für Ihre Immobilie.

Das liegt daran, dass viele Käufer ihre Immobilien gekauft haben, als die Zinsen sehr gering waren. Sie haben Kredite von Banken erhalten und konnten die geringen Kosten von unter 2 Prozent effektivem Jahreszins leichter tilgen. Doch die Zeiten haben sich geändert.

Derzeit liegen die Zinsen für einen Kredit bereits bei 2-3 Prozent jährlich und tendenziell wird die Zinshöhe weiter ansteigen. Viele, die sich die Tilgungsrate bei einer Zinsrate von

einem Prozent leisten konnten, können sich die Tilgungsrate bei 2, 3 oder vielleicht schon bald über 4 Prozent nicht mehr leisten. Nicht nur eigengenutzte Immobilien haben das Problem. Auch Immobilien, die als Kapitalanlage genutzt werden, rechnen sich dann einfach nicht mehr, weil die Mieteinnahmen dann bei vielen Immobilien nicht mehr ausreichen, um die Tilgungsraten zu zahlen.

Dies führt dazu, dass wahrscheinlich schon bald viele Eigentümer Ihre Immobilie verkaufen, weil sich die Immobilie nicht mehr rechnet. **Wenn das passiert, gibt es ein Überangebot und es werden zu viele Immobilien verkauft.**

Verkäufer werden dann spüren, dass sich die Immobilie doch nicht so leicht verkaufen lässt, wie sie vielleicht ursprünglich dachten. Wenn viele Eigentümer ihre Immobilie anbieten und die Immobilien sich nur sehr langsam verkaufen, gibt es einen Preiskampf und viele Eigentümer werden ihre Immobilie günstiger anbieten, um schnell verkaufen zu können. **Dies führt dazu, dass die Preise für Immobilien immer weiter fallen und viele Eigentümer sogar Verluste mit ihren Immobilien machen werden, wenn sie zu lange warten.**

Das ist natürlich ärgerlich und dies möchte niemand. Wenn Sie gerne jetzt noch Ihre Immobilie für einen sehr guten Preis verkaufen wollen, dann sollten Sie nicht länger zögern, sondern wirklich darüber nachdenken. **Je länger Sie warten, desto geringer wird der Preis für Ihre Immobilie voraussichtlich ausfallen.**

# Warum sollten Sie Ihre Immobilie an uns verkaufen?

Wenn Sie dieses Buch bis hierhin gelesen haben, bieten sich Ihnen zwei Möglichkeiten: Entweder versuchen Sie, Ihre Immobilie alleine oder mit einem Makler zu verkaufen und müssen die vorher genannten Probleme in Kauf nehmen.

**Oder Sie verkaufen Ihre Wohnung an uns und profitieren von den folgenden Vorteilen:**

## **1. Kaufzusage innerhalb von 48 Stunden**

Nachdem wir die Details Ihrer Wohnung kennen, können wir Ihnen innerhalb von 48 Stunden ein konkretes Kaufangebot unterbreiten.

## **2. Einfache und transparente Abwicklung**

Wir erklären Ihnen detailliert alle Schritte und halten Sie auf dem Laufenden. Wir besorgen alle für den Verkauf benötigten Unterlagen. Mit uns ist der Verkauf Ihrer Immobilie bequem, stressfrei und schnell. Wir kümmern uns um alle Details.

### **3. Kein Haftungsrisiko**

Sie tragen KEIN Haftungsrisiko beim Verkauf Ihrer Immobilie an uns. Das Risiko von sichtbaren und unsichtbaren Mängeln in Ihrer Immobilie obliegt unserem Risiko.

### **4. Sparen Sie sich überflüssige Besichtigungen**

Sparen Sie sich zahllose Besichtigungstermine mit ungeeigneten Interessenten, die wochenlang auf eine Finanzierungszusage einer Bank warten müssen – oder deren Finanzierungsanfrage am Ende abgelehnt wird. Wir verfügen über ausreichend Eigenkapital, um unabhängig von Bankfinanzierungen arbeiten zu können. Daher können wir Ihnen innerhalb von 48 Stunden ein Kaufangebot unterbreiten.

### **5. Kein Energieausweis nötig**

Wir kaufen Ihre Immobilie auch OHNE den grundsätzlich beim Verkauf gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis – Sie sparen bis zu 500 € für die Erstellung des Ausweises.

### **6. Keine Bank- oder Maklerprovision**

Sie verkaufen direkt an uns – ohne Schnittstellen zu Maklern oder Banken – und sparen so viele Tausend Euro.

## **7. Keine Sanierung nötig**

Sie müssen Ihre Immobilie nicht renovieren, sanieren oder entrümpeln. Egal ob renovierungs-/sanierungsbedürftig, wir kaufen Ihre Immobilie egal in welchem Zustand.

## **8. Keine Wartezeiten**

In der Regel dauert ein Verkauf mehrere Monate, da Käufer die Finanzierung mit einer Bank besprechen müssen. Bei uns nicht. Wir unterbreiten Ihnen innerhalb von 48 Stunden ein konkretes Kaufangebot (sofern die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind).

## **9. Ihre Empfehlung ist uns 3.000 Euro wert**

Kennen Sie jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Dann stellen Sie gerne den Kontakt zwischen uns und dem Verkäufer her (egal ob Telefonnummer oder E-Mail-Adresse).

Für jede erfolgreiche Empfehlung (= Abschluss des notariellen Kaufvertrags) zahlen wir Ihnen als Dank eine Tippgeberprovision in Höhe von 3.000 Euro.



# Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches Erstgespräch

**Wenn Sie Ihre Immobilie an uns verkaufen, haben Sie weniger Aufwand, investieren weniger Zeit und verdienen mehr Geld beim Verkauf Ihrer Immobilie.**

Nutzen Sie daher jetzt die Gelegenheit, um ein unverbindliches Erstgespräch mit uns zu vereinbaren. Im Gespräch besprechen wir die Details und finden heraus, wie viel wir Ihnen für Ihre Immobilie bieten könnten. Gerne klären wir im Gespräch auch alle offenen Fragen.

**Tragen Sie sich dafür einfach auf unserer Website ein:**

**<https://braneimmobilien.de>**

Oder rufen Sie uns unter **0208-30993573** unverbindlich an.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Kontaktanfrage.

Viele Grüße

Ihr Team von Brane Immobilien