



# Immobilienpartner

Ein Unternehmen der Sparkasse KölnBonn

## Immobilie verkaufen in Köln

Kurz-Zusammenfassung für Eigentümer

Die wichtigsten Informationen zum Immobilienverkauf in Köln - kompakt zusammengefasst: Bewertung, Vorbereitung, Unterlagen, Vermarktung und Begleitung bis zum Notartermin.

### In dieser PDF

- was vor dem Verkauf wichtig ist
- wie eine realistische Preiseinschätzung entsteht
- welche Unterlagen vorbereitet werden sollten
- welche typischen Fehler Eigentümer vermeiden können
- wie S Immobilienpartner den Verkauf begleitet

### Kompakt vorbereitet

Bewertung, Unterlagen, Vermarktung und typische Fehler - übersichtlich für Eigentümer in Köln zusammengefasst.

### S Immobilienpartner Köln

Schaafenstraße 7, 50676 Köln  
Telefon: +49 221 4737-700  
E-Mail: koeln@s-immobilienpartner.de  
Web: s-immobilienpartner.de

[Zur Homepage](#)

### Nächster Schritt

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie in Köln wert ist, oder den Verkauf persönlich besprechen? Starten Sie mit einer ersten Einschätzung oder nehmen Sie direkt Kontakt auf.

[Immobilienwert einschätzen](#)

[Direkt Kontakt aufnehmen](#)

Kontaktformular: [s-immobilienpartner.de/kontakt/](https://s-immobilienpartner.de/kontakt/)

# 1. Gut vorbereitet in den Immobilienverkauf

Ein Immobilienverkauf beginnt nicht mit einem Inserat, sondern mit einer klaren Einordnung: Warum soll verkauft werden, welche Erwartungen gibt es, welche Unterlagen liegen vor und welcher Preis ist realistisch? Gerade private Eigentümer profitieren von einem strukturierten Vorgehen, weil viele Entscheidungen ineinandergreifen.

## Wichtige Fragen vor dem Start

- Was ist meine Immobilie in Köln realistisch wert?
- Welche Unterlagen werden benötigt?
- Welche Käufergruppe passt zur Immobilie?
- Wie viel Aufwand entsteht bis zum Notartermin?
- Welche Fallstricke sollten vermieden werden?

### Persönliche Begleitung

S Immobilienpartner klärt mit Ihnen die Ausgangssituation, prüft die nächsten Schritte und begleitet den Verkaufsprozess von der ersten Einschätzung bis zur Abstimmung des Notartermins.

## Ihre Vorteile mit S Immobilienpartner in Köln

<b>Persönliche Begehung</b>	Wir verlassen uns nicht nur auf Online-Daten, sondern betrachten Zustand, Lage und Besonderheiten vor Ort.
<b>Lokale Marktkenntnis</b>	Stadtteil, Straße und Mikrolage können den Verkaufspreis beeinflussen. Diese Erfahrung fließt in die Einschätzung ein.
<b>Realistische Preisstrategie</b>	Wir besprechen, welcher Angebotspreis zur Immobilie, Nachfrage und geplanter Vermarktung passt.
<b>Strukturierte Vorbereitung</b>	Wir prüfen vorhandene Unterlagen und klären, welche Dokumente für den Verkauf noch benötigt werden.
<b>Gezielte Vermarktung</b>	Ihre Immobilie wird passend aufbereitet, Anfragen werden eingeordnet und Besichtigungen organisiert.
<b>Begleitung bis zum Notartermin</b>	Wir unterstützen die Abstimmung zwischen Käufer und Verkäufer bis zur Vorbereitung des Notartermins.

### Nächster Schritt

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie in Köln wert ist, oder den Verkauf persönlich besprechen? Starten Sie mit einer ersten Einschätzung oder nehmen Sie direkt Kontakt auf.

[Immobilienwert einschätzen](#)

[Direkt Kontakt aufnehmen](#)

Kontaktformular: [s-immobilienpartner.de/kontakt/](https://s-immobilienpartner.de/kontakt/)

## 2. Immobilienwert, Unterlagen und Vermarktung

### Was ist Ihre Immobilie in Köln wert?

Eine erste Online-Einschätzung kann Orientierung geben. Für den tatsächlichen Verkauf sollte der Angebotspreis jedoch sorgfältig hergeleitet werden. Entscheidend sind unter anderem Lage, Zustand, Ausstattung, Nutzung, Nachfrage, Objektunterlagen und Besonderheiten der Immobilie.

- Lage und Mikrolage
- Zustand und Modernisierungen
- Größe, Schnitt und Nutzbarkeit
- Ausstattung und energetischer Zustand
- Nachfrage im jeweiligen Stadtteil
- vorhandene Unterlagen
- Vermietungssituation
- Zielgruppe der Käufer

### So läuft der Verkauf ab

1. Erstgespräch	Ausgangssituation, Erwartungen und nächste Schritte klären.
2. Vor-Ort-Termin	Immobilie, Lage, Zustand und Besonderheiten kennenlernen.
3. Unterlagen prüfen	Vorhandene Dokumente sichten und fehlende Unterlagen identifizieren.
4. Preisstrategie	Marktwert, Angebotspreis und Vermarktungsweg abstimmen.
5. Vermarktung	Exposé erstellen, passende Interessenten ansprechen und Besichtigungen organisieren.
6. Notartermin	Angebote abstimmen und den nächsten Schritt bis zur Beurkundung vorbereiten.

#### Gut zu wissen

Die Online-Bewertung ist ein sinnvoller Einstieg. Für die Verkaufsvorbereitung wird die Immobilie genauer betrachtet - mit Objektkenntnis, Marktdaten und lokaler Erfahrung.

#### Nächster Schritt

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie in Köln wert ist, oder den Verkauf persönlich besprechen? Starten Sie mit einer ersten Einschätzung oder nehmen Sie direkt Kontakt auf.

[Immobilienwert einschätzen](#)

[Direkt Kontakt aufnehmen](#)

Kontaktformular: [s-immobilienpartner.de/kontakt/](https://s-immobilienpartner.de/kontakt/)

## 3. Besondere Situationen und typische Fehler

### Wichtige Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Grundrisse
- Wohnflächenberechnung
- Bauunterlagen / Bauakte
- Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen
- Mietverträge bei vermieteten Objekten

### Besondere Verkaufssituationen

- geerbte Immobilie
- vermietete Immobilie
- leerstehende Immobilie
- Trennung oder Scheidung
- mehrere Eigentümer
- sanierungsbedürftige Immobilie

Je nach Situation unterscheiden sich Vorbereitung, Kommunikation und Vermarktungsweg.

### Typische Fehler vermeiden

Ein zu hoch oder zu niedrig angesetzter Angebotspreis, fehlende Unterlagen oder eine unpassende Vermarktung können den Verkauf unnötig erschweren. S Immobilienpartner unterstützt Sie dabei, solche Fallstricke frühzeitig zu erkennen und den Verkauf Ihrer Immobilie in Köln gut vorbereitet zu starten.

<b>Preis falsch einschätzen</b>	Ein unrealistischer Angebotspreis kann Nachfrage und Verhandlungen belasten.
<b>Unterlagen zu spät klären</b>	Fehlende Dokumente führen häufig zu Rückfragen und Verzögerungen.
<b>Vermarktung nicht abstimmen</b>	Zielgruppe, Exposé und Besichtigungskonzept sollten zur Immobilie passen.

Hinweis: Diese PDF bietet eine kompakte Orientierung und ersetzt keine individuelle Bewertung, Rechtsberatung oder Steuerberatung.

#### Nächster Schritt

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie in Köln wert ist, oder den Verkauf persönlich besprechen? Starten Sie mit einer ersten Einschätzung oder nehmen Sie direkt Kontakt auf.

[Immobilienwert einschätzen](#)

[Direkt Kontakt aufnehmen](#)

Kontaktformular: [s-immobilienpartner.de/kontakt/](https://s-immobilienpartner.de/kontakt/)