Gemeinsam Vertrauen schaffen. Immobilienwerte sichern.

Liegenschaft Araber, 4937 Ursenbach

Ausgangslage

In der Liegenschaft mit sieben Wohnungen stehen gemäss Angaben der Auftraggeberin vier unterschiedliche Wohnungen zum Verkauf. Eine Wohnung im Obergeschoss wird von zwei Maklern betreut und darf daher nicht doppelt gezählt werden. Mehrere gleichzeitige Inserate können Fragen zum Zustand und zu künftigen Kosten auslösen, ohne dass daraus ein Mangel abgeleitet werden kann.

Verkaufsübersicht – vier unterschiedliche Wohnungen

Einheit / Lage	Vermarktung / Hinweise	Preis
Erdgeschoss	Nosta Immobilien; 4.5 Zimmer; ca. 182 m² (Planvermerk)	CHF 640’000
Obergeschoss	Eine 3.5-Zimmer-Wohnung; zwei Makler: Nova Casa / Beyza Yasar und Primova / Schmid	CHF 350’000
Ober- / Dachgeschoss	Schenk Immobilien; 4.5 Zimmer (gemäss Planvermerk)	CHF 465’000
Einheit 877-6	immotega; in den Grundrissen blau hervorgehobener Verkaufsbereich	CHF 550’000

Wichtig für die Marktkommunikation

Vier Wohnungen, möglicherweise mehr als vier Inserate: Die doppelte Vermarktung einer einzelnen Wohnung kann die wahrgenommene Angebotsdichte zusätzlich erhöhen. 4 von 7 Wohnungen entsprechen rund 57 % des Bestands.

Gemeinsame Verkaufsstrategie

01 Käuferfragen proaktiv beantworten

Sachliche Erklärung der parallelen Verkäufe vorbereiten. Individuelle Verkaufsgründe nur mit Zustimmung nennen.

02 Interessenten professionell begleiten

Fragen zu künftigen Kosten, Erneuerungsfonds und Sanierungsrisiken anhand von Unterlagen beantworten.

Rolle von immotega

immotega vermarktet die in den Plänen blau bezeichnete Einheit 877-6 und regt eine sachliche, partnerschaftliche Koordination der liegenschaftsbezogenen Informationen an – ohne Eingriff in die Mandate anderer Makler.

Umsetzung und nächste Schritte

1 Doppelinserate bereinigen

Die im Obergeschoss durch zwei Makler angebotene Wohnung nur einmal erfassen; beide Makler nennen.

2 Einheitliche Kommunikation

Faktenblatt und Antworten auf typische Käuferfragen abstimmen.

3 Inserate überprüfen

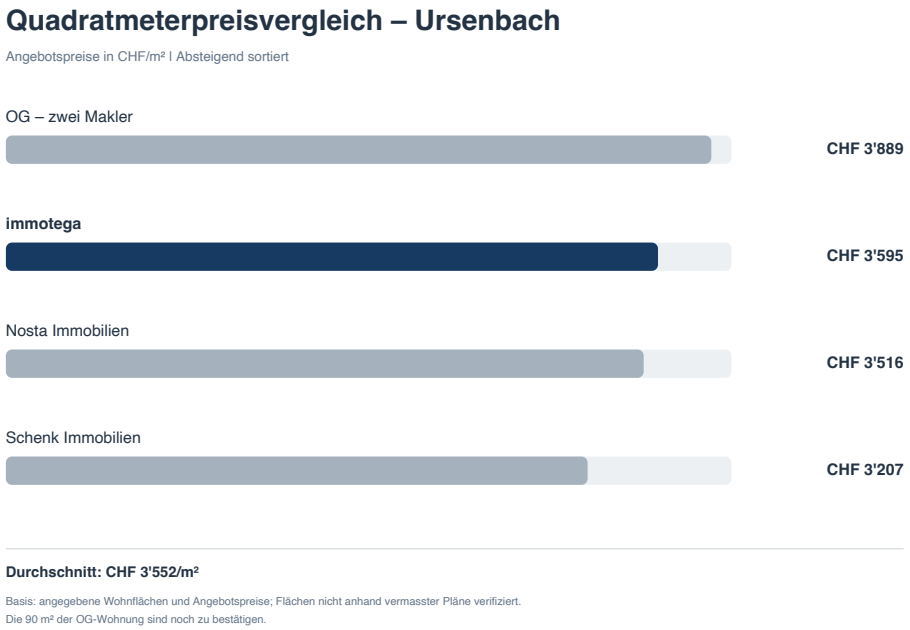
Objektbezeichnungen und Angaben konsistent halten; individuelle Vorzüge hervorheben.

Formulierung für Kaufinteressenten

«In der Liegenschaft werden aktuell vier unterschiedliche Wohnungen durch verschiedene Eigentümerschaften angeboten. Einzelne Objekte werden von mehr als einem Makler betreut und können deshalb mehrfach inseriert sein. Gerne stellen wir Ihnen die verfügbaren Unterlagen zum Unterhalt und zur finanziellen Situation der Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Verfügung.»

Quadratmeterpreisvergleich | Vier Verkaufsobjekte

Angebotspreise pro m² Wohnfläche – Arbeitsstand Oktober 2026. Die doppelt ausgeschriebene Obergeschosswohnung wird nur einmal gezählt.



Objekt / Vermarktung	Fläche	Preis	CHF / m²
OG · zwei Makler, ein Objekt	90 m²	CHF 350’000	3’889
Einheit 877-6 · immotega	153 m²	CHF 550’000	3’595
EG · Nosta Immobilien	182 m²	CHF 640’000	3’516
OG/DG · Schenk Immobilien	145 m²	CHF 465’000	3’207

Einordnung für die Verkaufsstrategie

Der einfache Mittelwert der vier Quadratmeterpreise beträgt rund CHF 3’552/m². Die immotega-Wohnung liegt mit CHF 3’595/m² nur rund 1,2 % darüber. Ihr Quadratmeterpreis liegt rund 7,6 % unter demjenigen der Obergeschosswohnung zu CHF 350’000 (vorbehaltlich der 90-m²-Angabe). Schenk Immobilien weist mit CHF 3’207/m² den tiefsten Quadratmeterpreis auf.

Die Unterschiede sind anhand von Ausbaustandard, Zustand, Geschosslage, Aussenflächen, Nebenräumen und allfälligen Parkplätzen zu erläutern. Der reine Quadratmeterpreis ist keine Verkehrswertschätzung. Für die Kommunikation empfiehlt sich ein einheitliches Faktenblatt, ohne verbindliche Preisabsprachen zwischen unabhängigen Verkäufern oder Maklern.

Plananhang Unveränderte Grundrisse: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

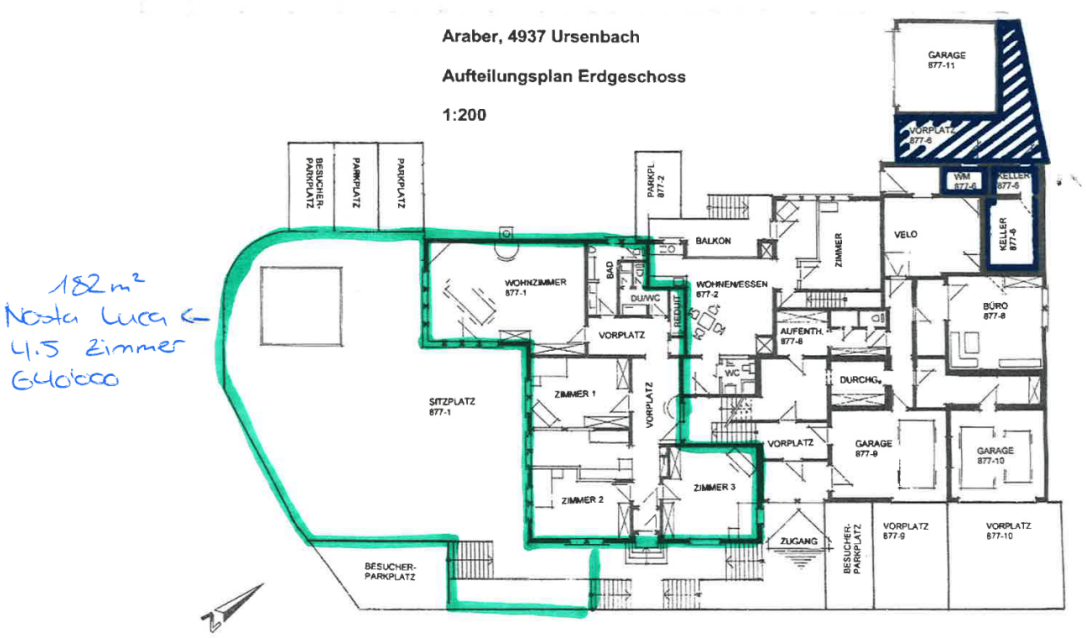
Erdgeschoss – Originalplan

Araber, 4937 Ursenbach - Erdgeschoss

Exposé-Grundriss | hervorgehobener Verkaufsbereich 877-6

ImmoTega-Blau: zugehörige Bereiche

grau: übrige Einheiten / Nebenbereiche



Hinweis: Flächenangaben bitte anhand der amtlichen Unterlagen / Verkaufsdokumentation ergänzen. Darstellung ohne Gewähr.

Obergeschoss – Originalplan

Araber, 4937 Ursenbach – Obergeschoss

Exposé-Grundriss | hervorgehobener Verkaufsbereich 877-6

ImmoTega-Blau: zugehörige Bereiche

grau: übrige Einheiten / Nebenbereiche

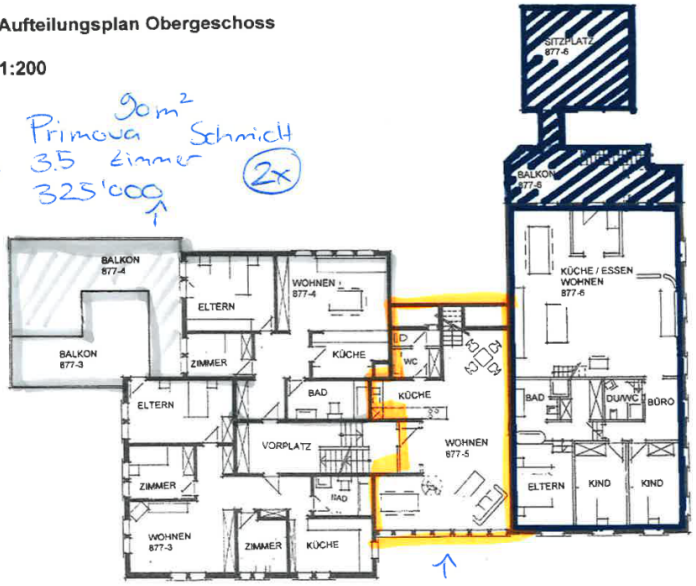
Araber, 4937 Ursenbach

Aufteilungsplan Obergeschoss

1:200

Nova Casa
Beyza Yasar
3.5 Zimmer
325'000

90 m²
Primova Schmidt
+ 3.5 Zimmer
325'000
2x



→ 153 m²
Immotega
5 Zimmer
550'000

Schenk
Immobilien

Hinweis: Flächenangaben bitte anhand der amtlichen Unterlagen / Verkaufsdokumentation ergänzen. Darstellung ohne Gewähr.

Dachgeschoss – Originalplan

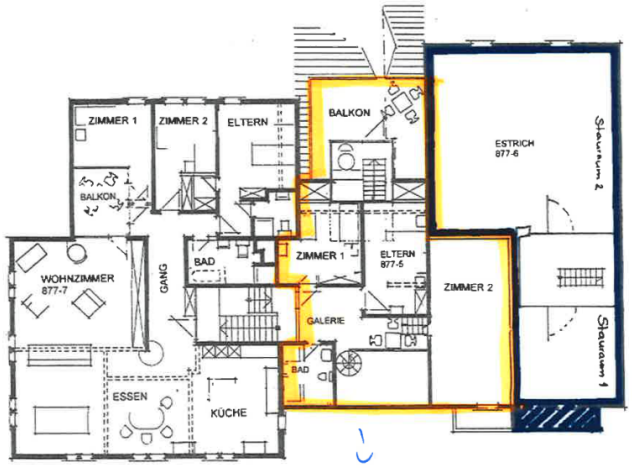
Araber, 4937 Ursenbach - Dachgeschoss
Exposé-Grundriss | hervorgehobener Verkaufsbereich 877-6

ImmoTega-Blau: zugehörige Bereiche
grau: übrige Einheiten / Nebenbereiche

Araber, 4937 Ursenbach

Aufteilungsplan Dachgeschoss

1:200



← Immotega

Schenk Immobilien
4.5 Zimmerwohnung
465'000

Hinweis: Flächenangaben bitte anhand der amtlichen Unterlagen / Verkaufsdokumentation ergänzen. Darstellung ohne Gewähr