

# Selektive

Immobilien Service GmbH

- Vermittlung von Privat- und Gewerbeimmobilien
- Qualifizierte Wertermittlung nach Gutachtermethode
- Erstellung eines Energieausweises
- Unabhängige Baudarlehenvermittlung
- Verwaltung von Immobilienbesitz



Seit 1994 Ihr kompetenter Partner  
in Immobilienfragen





## ■ Selektive

## ■ Vermittlung



### **S**eit 1994 sind wir Ihr verantwortungsbewusster Partner in Immobilienfragen.

Als erstes etabliertes Maklerbüro am Niederrhein konnten wir den Qualitätsnachweis für IVD-Immobilienmakler und Hausverwalter, die Verbandszertifizierung in Anlehnung an die DIN ISO 9000 ff, erlangen.

Darauf sind wir stolz und arbeiten seitdem ständig daran, durch laufende externe und inhouse-Schulungen unseren Beratungsstandard zu verbessern.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden durch Erfahrung und fachliche Kompetenz die individuellsten und besten Lösungen anzubieten. Sie profitieren durch unsere regionalen Partner und unsere langjährige Markterfahrung.

Beraten werden Sie von erfahrenen Diplom Immobilienwirten, Immobilienkaufleuten, Grundstücks- und Wohnungsverwaltern, geprüften Immobilienwertermittlern, Rechtsanwalts- und Notargehilfen, Steuerfachgehilfen, sowie Finanz- und Versicherungskaufleuten – einem Team, das auf eine über 20-jährige Markterfahrung zurückblicken kann. Dadurch können unsere Kunden auf ein breites Wissensspektrum zurückgreifen. Dies ist die Grundlage für eine dauerhafte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Den Regionen Ruhrgebiet und Niederrhein fühlen wir uns besonders verbunden. Deshalb investieren wir jedes Jahr in die Ausbildung junger Menschen und bieten ihnen als Ausbildungsbetrieb eine Heimat und eine solide Grundlage für ihr späteres Berufsleben.

Als inhabergeführtes Unternehmen unterscheiden wir uns somit von Franchise-Unternehmen und nebenberuflichen Maklern, die in jüngster Zeit verstärkt in den Markt drängen. Vertrauen Sie sich einem erfahrenen und verantwortungsvollen Team von Immobilienprofis an.

Wir sind Makler aus Leidenschaft!

Ihr

Klaus-Peter Lindenmann

Dipl. Immobilienwirt (EIA)

Gepr. Immobilienwertermittler

### **Vermittlung von Privat- und Gewerbeimmobilien**

**T**echnisches Know-how, kaufmännisches Denken und Handeln, gepaart mit Engagement und verkäuferischem Talent sind die Grundlagen unserer Arbeit, ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, Bürogebäude oder Gewerbehalle, wir finden den richtigen Kunden. Natürlich auch dann, wenn Sie mieten oder vermieten, pachten oder verpachten wollen.

Wir machen keine halben Sachen, deshalb genießen wir auch das Vertrauen von Profis, die uns in schwierigen Fällen um unsere Unterstützung bitten. Hierzu zählen auch bekannte private und kommunale Bau- und Verwaltungsunternehmen sowie Bankinstitute, die unser Know-how und unseren Service schätzen.

Klarheit und Wahrheit sind unsere Geschäftsgrundlage, auch wenn wir dadurch nicht jeden Auftrag erhalten – darauf können Sie vertrauen.

Aufgrund unserer fachlich qualifizierten Immobilienwertermittlung finden wir in einem zeitlich fest gesteckten Rahmen den richtigen Kunden und begleiten sie natürlich bis zum Notar.





## ■ Wertermittlung

### Qualifizierte Wertermittlung

**E**ine Königsdisziplin für Immobilienverkäufer ist die Preisermittlung.

#### Experimente sind teuer.

Wer glaubt, dass Wertermittlungen in der heutigen Zeit für 29 € oder kostenlos, wie von einigen Maklern angeboten, zu bekommen sind, kann böse Überraschungen erleben. Ein Vermögensschaden von 10–20% oder größer des Immobilienwertes ist schnell erlitten.

Das muss nicht sein! Fragen Sie Ihren Makler nach seiner Qualifikation und seiner Erfahrung und besuchen Sie ihn in seinem Büro. Gutachter oder Sachverständiger darf sich in Deutschland jeder nennen, es sind keine geschützten Berufsbezeichnungen.

#### Sicherheit ist Trumpf.

Die Verkehrswertermittlung einer Immobilie nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist abhängig von der Wahl der Ermittlungsmethode. Hierbei stehen in Deutschland neben dem Sachwert-

dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren als gängige Methoden auch das Residualwertverfahren oder das englische Discounted Cashflow-Verfahren zur Auswahl.

#### Qualität hat ihren Preis.

Die Ausarbeitung setzt hier nicht nur eine gute Qualifikation, Ausbildung und Erfahrung voraus, sondern erfordert eine Investition von vielen Stunden um diverse Behördengänge zu erledigen, Recherchen und Rechnungen auszuführen. Bereits beim Einholen aktueller Auskünfte werden erhebliche Kosten verursacht, zum Beispiel durch einen aktuellen Grundbuchauszug, Auskünfte aus dem Bau- oder Altlastenverzeichnis oder einen Katasterauszug.

#### Profitieren Sie als unser Kunde

von einer fachlich qualifizierten Wertermittlung, in die aktuelle Marktwerte wie Bodenpreise, Marktanpassungsfaktoren, Neubauerstellungskosten, Alterswertfaktoren, Bewirtschaftungskosten – um nur einige Einflussfaktoren aufzuzählen – einfließen.

## ■ Strategie

### Die wirksame Vermarktungsstrategie

**A**nschließend an die erfolgte Wertermittlung wird in einem persönlichen Gespräch der Verkaufspreis für Ihre Immobilie festgelegt. Ohne diese Wertermittlung, die den Kaufinteressenten bei Bedarf vorgelegt werden kann, ist die Durchsetzung Ihrer Kaufpreisforderung fast nicht möglich. Für Ihre Immobilie wird nun eine speziell geplante Vermarktungsstrategie erarbeitet.

Bevor wir Ihre Immobilie präsentieren, wird ein entsprechendes Exposé erstellt. Hierbei werden neben den sachlichen und technischen Details insbesondere die Vorteile des Objekts und die Lage in den Vordergrund gestellt, ohne dabei das Maß der Sachlichkeit zu verlieren. Mängel und Schäden – falls vorhanden – werden ebenfalls angesprochen, damit es durch ein Verschweigen nicht zu unnötigen Vertrauensverlusten kommt. Transparenz und Sachlichkeit sind im Verkauf genauso gefragt wie die nötige Motivation, um den richtigen Kaufimpuls zu vermitteln.

Die Vermarktungsaktivitäten folgen als nächster Schritt.

In einer Mitarbeiter-Teamsitzung werden zunächst eigene Interessenten selektiert und über das neue Immobilienangebot informiert. Sollte so kein geeigneter Kunde gefunden werden, setzt sofort die Onlinevermarktung über diverse Internetportale ein. Unsere Kunden, die regelmäßig unsere Homepage besuchen, haben immer einen Vorsprung. Natürlich ist nicht nur die eigene Homepage von Selektive das Maß der Dinge. Wir setzen hier auf den





## ■ Betreuung

### Verwaltung von Immobilienbesitz

Marktführer Immoscout24 und weitere Anbieter, die wir beauftragen. So profitieren Sie von unserer Investition in das Onlinemarketing.

In unseren eigenen Schaufenstern, direkt vor Ort sowie bei unseren Bankpartnern in deren Ausstellungsräumen, erfolgt der Aushang eines Kurzexposés. Eine Printmedien-Werbung, zum Beispiel in der lokalen wie auch der überregionalen Presse, macht Ihre Immobilie auch dem Publikum bekannt, welches mit der Internetnutzung nicht vertraut ist.

Eine weitere Besonderheit von Selektive ist die Cross-Selling-Möglichkeit durch die Aktivitäten innerhalb unserer Gruppe. Hier können wir auf über Tausend vorhandene Kunden zugreifen, die dauerhaft durch unseren hauseigenen Finanz- und Versicherungs-Makler beraten werden. Last but not least wird je nach Bedarf eine Flyeraktion für Ihre Immobilie eingesetzt.

#### Viele Köche verderben den Brei.

Als unser Kunde können Sie sicher sein, sich in bewährte Hände zu begeben. Entscheidend und wichtig ist, dass Ihre Immobilie ausschließlich durch uns angeboten wird, da es sonst zu Differenzen und Abweichungen in der Darstellung kommen kann, die bei den Interessenten zu Irritationen führen könnten. Um für die nötige Transparenz und Sicherheit für Käufer und Verkäufer zu sorgen, arbeiten wir deshalb nur mit einem Alleinauftrag. Es soll schließlich nicht der Eindruck entstehen, dass ein Notverkauf stattfindet.

**M**it über 25 Jahren Erfahrung in der Objektverwaltung von eigenen und fremden Immobilienbeständen verfügen wir über einen großen Erfahrungsschatz und eine gute Basis für Ihre Immobilie. Sie als Eigentümer können hierbei auf unsere – durch die Europäische Immobilien Akademie und IHK geprüften – Immobilienverwalter zugreifen.

Mehrfamilienhäuser, Einzelobjekte oder Wohnungseigentum schützen, erhalten und entwickeln sind unsere Ziele. **Rentabilität ist Trumpf.** Gerade der Immobilienverwalter ist hier der entscheidende Partner für ein gelungenes Investment und Freude am Immobilienbesitz. Als Mittler zwischen Eigentümer und Mieter gilt es, die Interessen der Eigentümer in den Vordergrund zu stellen, ohne dabei das Wohl der Mieter oder gegebenenfalls der Mit-eigentümer zu vergessen. **Leerstand oder Streit gilt es zu vermeiden,** dafür braucht es Fingerspitzengefühl und Erfahrung – auch im Umgang mit schwierigen Parteien.

Darüber hinaus ist ein bautechnisches, rechtliches und versicherungstechnisches Wissen erforderlich, um auf alle Umstände, die während der Verwaltungsperiode auftauchen können, vorbereitet zu sein. Selbst steuerliche Aspekte dürfen nicht unberücksichtigt bleiben. Der gute Verwalter ist also fast ein Alleskönner.

Diese Voraussetzungen können Sie natürlich nur von einem großen Team erwarten, denn auch bei Abwesenheit, Urlaub oder Krankheit will Ihre Immobilie verwaltet werden.

In jeder Immobilie geht irgendwann etwas kaputt. Gute Kontakte und Erfahrungen mit Handwerkern sind nötig, um bei notwendigen Reparaturen schnelle Abhilfe schaffen zu können. Als Selektive-Kunde sind Sie und Ihre Immobilie in bewährten und geprüften Händen. Lassen Sie sich ein individuelles Angebot für die Verwaltung Ihres Objektes erstellen. Schließlich gilt es, **die bestmögliche Rendite** für Sie zu erreichen. Dies ist unsere Motivation.





## ■ Beratung

### Unabhängige Baufinanzierung und Gebäudeversicherungsvermittlung

**D**ie optimale Baufinanzierung – gibt es sie? Wir helfen Ihnen, dies herauszufinden.

Unser Team, bestehend aus Bank-, Finanz- und Versicherungskaufleuten erarbeitet schnell und unabhängig ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Finanzierungskonzept.

Dabei werden natürlich alle Angebote unserer Partner auf Machbarkeit, Kondition und mögliche Steuervorteile überprüft und entsprechend analysiert.

Hierzu zählen nicht nur Groß- und Hypothekenbanken, sondern auch Spezialbanken für nachrangige Darlehen sowie Bausparkassen und Versicherungsgesellschaften die möglichst langfristig festgeschriebene Darlehen anbieten. Natürlich fließen günstige Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in unsere Angebote ein.

Sondertilgungen und Tilgungswechsel während der Laufzeit, um flexibel auf Ihre Bedürfnisse und veränderte Einkommensverhältnisse zu reagieren, sind Bestandteil einer guten Beratung. Und sollte es einmal am Eigenkapital fehlen, so sind Sie dennoch unser gern-gesehener Kunde, wir helfen auch in diesen Fällen.

Wenn die Immobilie dann Ihr Eigentum wird, gilt es sie zu schützen. Moderne und umfangreiche Versicherungspolice sind zu günstigen Beiträgen möglich. Durch unsere langjährige Erfahrung als unabhängiger Vermittler genießen Sie Sonderkonditionen und persönliche Betreuung durch unser Team. Im Falle eines Versicherungsschadens stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite.

**Ein Rundumservice,  
der keine Wünsche offen lässt.**



# Selektive

Immobilien Service GmbH



Selektive Immobilien Service GmbH

Unterwallstraße 12 | 47441 Moers

Telefon: +49 (0) 28 41 88 99 60

Telefax: +49 (0) 28 41 88 99 610

E-Mail: [info@selektive.de](mailto:info@selektive.de) | [www.selektive.de](http://www.selektive.de)

Kostenfreie Servicenummer: 0800 88 99 660