

VERWALTUNG



„Die Kunst, ein Familienunternehmen zu führen, besteht in der beständigen aber behutsamen Bündelung aller Kräfte. Die gelebte Übernahme von Verantwortung gehört in einem Familienunternehmen zum Alltag und ist Basis unseres Erfolges.“

Ihr *Carsten Stöben*
Carsten Stöben

HAUSVERWALTUNG

Im Interesse des Eigentümers und zur Wahrung seiner Rechte und Pflichten kümmern wir uns um die **Verwaltung von Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeobjekten.**

Insbesondere kümmern wir uns um die Durchsetzung von Forderungen oder Kündigungen. Bei einem Mietstreit sorgen wir für Ihre Interessenwahrnehmung. Selbstverständlich setzen unsere Experten im Vorhinein rechtlich geprüfte Mietverträge auf. Zudem schließen wir für Sie alle notwendigen Versicherungs- und Versorgungsverträge ab und sorgen für eine konstante Überwachung.

Auch notwendige Hausmeister-, Reinigungs-, Winter- und Gartendienste zählen zu unseren organisatorischen Aufgaben. Wir erstellen gesetzeskonforme Betriebskostenabrechnungen und setzen auch Ihren Wunsch nach einer Mieterhöhung gerne für Sie um.

WEG-VERWALTUNG

Im Bereich der WEG-Verwaltung übernehmen wir für Sie alle **kaufmännischen und technischen Aufgaben** sowie die allgemeine Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Zu den kaufmännischen Leistungen zählen u.a. die monatlichen Sollstellungen von Hausgeldbeträgen sowie das Mahnen bei Zahlungsrückständen.

Die technischen Leistungen umfassen die Vergabe und Überprüfung von Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen sowie das Abschließen von Wartungsverträgen für z. B. Aufzüge, Heizungen, Pumpen oder Feuerlöscher.



„In Schleswig-Holstein sind wir zu Hause. Hier kennen wir den Markt und sind mit sieben Büros vor Ort. Der Zuspruch unserer Kunden bestätigt uns seit vier Generationen.“

Ihr *Patrick Stöben*
Patrick Stöben

Zur allgemeinen Verwaltung gehören die Einleitung von Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft und das Abschließen von Versicherungsverträgen wie z.B. Gebäude-, Haftpflicht- und Gewässerschutzversicherungen. Auch sorgen wir bei Rechtsstreitigkeiten für die Interessenwahrnehmung der Gemeinschaft.

VERMIETUNG

Unsere Makler unterstützen Sie bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Dafür prüfen wir die **Bonität der Mietinteressenten** bei Schufa oder Creditreform. Zudem holen wir auch Auskünfte bei dem Vorvermieter ein. Werden alle für Sie relevanten Anforderungen erfüllt, veranlassen wir selbstverständlich die **Anfertigung des Mietvertrages.**

HAUS- UND WOHNUNGS-ÜBERGABEN/-ABNAHMEN

Erfolgt die Übergabe oder die Abnahme eines Mietobjektes durch unsere Experten, ist Ihnen eine **gesicherte Feststellung des aktuellen Zustandes** garantiert. Die Einhaltung vertraglich und gesetzlich geregelter Verpflichtungen wird objektiv überwacht.

MIETERBETREUUNG

Wir garantieren Ihnen einen **mieterfreundlichen Service** und stehen Ihnen werktags von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr zur Verfügung. Samstags erreichen Sie unsere Zentrale zwischen 09.30 Uhr und 12.30 Uhr.



STANDORTE IN IHRER NÄHE

Das Netz unserer Niederlassungen erstreckt sich über ganz Schleswig-Holstein und Hamburg. Kontaktieren Sie uns, unsere Mitarbeiter freuen sich auf Ihren Anruf!



FLENSBURG
Schleswiger Straße 83
Telefon 0461 - 14 11 4-0

ITZEHOE
Ritterstraße 27
Telefon 04821 - 6 79 7-0

LECK
Am Teich 23
Telefon 04662 - 74 14

LÜBECK
An der Obertrave 15
Telefon 0451 - 70 27 9-0

NEUMÜNSTER
Mühlenbrücke 8
Telefon 04321 - 96 51 4-60

NORDERSTEDT
Ulzburger Straße 284
Telefon 040 - 35 96 59 3-10

HUSUM
Markt 5
Telefon 04841 - 40 44 2-40

ZENTRALE KIEL
OTTO STÖBEN
Schülperbaum 31 · 24103 Kiel
Telefon 0431 - 66 40 3-0 · Telefax 0431 - 66 40 3-40
info@stoeben.de · www.stoeben.de



UNSERE LEISTUNGEN
Ein modernes Unternehmen
mit Tradition


OTTO STÖBEN
IMMOBILIEN

VERKAUF



„Wir sehen, bewerten und verkaufen oder vermieten jedes Jahr viele hundert Immobilien. Was ist am Markt gefragt? Wo ist der passende Käufer? Es ist unsere Leidenschaft, erfolgreich zu sein.“

Ihr Jürgen Stöben
Jürgen Stöben

VERKAUF

Seit Jahrzehnten verzeichnen unsere kompetenten Immobilienmakler besondere Verkaufserfolge. Das bestätigt die große Zufriedenheit unserer Kunden. **Als Partner beim Verkauf Ihrer Immobilie finden wir auch für Sie garantiert den passenden Käufer.**

In diesem Prozess übernehmen wir Aufgaben von der ersten Besichtigung der Immobilie, der Zusammenstellung sämtlicher Objektdaten bis hin zur Beratung nach dem Kaufabschluss. Dazu gehört u.a. die Analyse des aktuellen Marktes und die Erstellung eines Marktwertgutachtens sowie die Festlegung des ersten Angebotspreises. Zu unseren Hauptleistungen gehört die komplette Verkaufsförderung für Ihre Immobilie nach Durchführung eines **Strategiegesprächs**: Anzeigen in Zeitungen, Online-Angebote in Immobilienportalen, Mailings an Interessenten, Werbung vor Ort. Ihnen steht immer ein **„persönliches“ Maklerteam** zur Seite. Nach erfolgreichen Verkaufsverhandlungen mit Kaufinteressenten bereiten wir die Daten für den notariellen Kaufvertrag vor und stehen Ihnen selbstverständlich gern noch nach Kaufabschluss beratend zur Seite.



GUTACHTEN

VERKAUFSPREISANALYSE

In einer übersichtlichen, schriftlich ausgearbeiteten Darstellung, der Analyse, wird anhand von bestimmten Bewertungsfaktoren **ein marktrechter Angebotspreis für Ihre Immobilie** ausgewiesen.

Dafür stellen wir alle bewertungsrelevanten Unterlagen wie das Grundbuch, die Flurkarte, das Baulasten- bzw. Altlastenverzeichnis, die Denkmalliste und den Gebäudeversicherungsnachweis zusammen. Wir beziehen Auskünfte von Ämtern und Behörden und recherchieren auf dem aktuellen Immobilienmarkt. Gemeinsam mit unseren Maklern und Spezialisten bewerten wir den momentanen Zustand und legen einen Schätzwert der Immobilie fest.

ANKAUFSANALYSE

Im guten Einkauf liegt die Chance einer **flexiblen Lebensführung**. Dafür ist eine realistische Preisanalyse unerlässlich.

MARKTWERTGUTACHTEN

Diese Form des Gutachtens wird nach den Verordnungen und Wertermittlungsrichtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in einer glaubhaften und nachvollziehbaren Ausarbeitung erstellt. Da Ihr Anlagevermögen während des Bewertungsprozesses festgestellt wird, ist das Marktwertgutachten besonders zur Vorlage bei Finanzämtern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten sowie Banken geeignet. Durch die Berücksichtigung der einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien erhalten Sie den **Verkehrswert Ihrer Immobilie** zum Bewertungsstichtag bzw. zu Ihrem gewünschten Qualitätsstichtag.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Unser von der IHK zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständige Carsten Stöben legt in diesem **umfangreichen, formellen Expertengutachten** unter Berücksichtigung der einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien den **Schätzwert Ihrer Immobilie** fest.

Die Auszeichnung des „ö.b.u.v. Sachverständigen“ ist vom Gesetzgeber für besonders qualifizierte Sachverständige vorgesehen. Sie garantiert eine besondere Fachkunde, Neutralität und Vertrauenswürdigkeit. Außerdem unterliegen sie der Pflicht zur Gutachtenerstattung sowie der Schweigepflicht. Durch diese Kompetenz in unserem Unternehmen kann das Verkehrswertgutachten bei Gerichtsverhandlungen oder Vereinbarungen in Verträgen und Testamenten herangezogen werden.



GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Auf Grundlage unserer jahrzehntelangen Kompetenz bieten wir Ihnen die **Überprüfung fremder Gutachten in formaler, marktwirtschaftlicher und logischer Hinsicht**.

Dafür studieren wir das vorgelegte Gutachten sowie beigelegte Akten gründlich. Diese Unterlagen werden mit technischen, formalen und marktwirtschaftlichen Regeln und Gegebenheiten abgeglichen, sodass eine schriftliche, fachkundige Stellungnahme erfolgen kann.

BAUZUSTANDSDOKUMENTATION

Mit dieser Dokumentation wird der **momentane Ist-Zustand der Immobilie in Form von Fotos und einem Besichtigungsprotokoll** für den Eigentümer festgehalten. Der bauliche Zustand und Ausstattungsstandard werden schriftlich erfasst und in einem Zeitzeugnis aufgeführt.

Der Eigentümer hat daraufhin die Möglichkeit, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten vornehmen zu lassen. Außerdem wird dadurch verhindert, dass diese Aufwendungen im Nachhinein im Rahmen von z.B. Pflichtansprüchen Dritter wertsteigernd zu Lasten des Eigentümers ausgelegt werden.

BAUSCHADENS-DOKUMENTATION

Für die Prüfung der Bausubstanz sowie **Festlegung und Bewertung von Bauschäden und Baumängeln** stehen Ihnen unsere Bauingenieure zur Seite.

Käufer, aber auch Verkäufer erhalten eine fachlich fundierte und verständliche Entscheidungshilfe für eine anstehende Sanierung oder die Modernisierung der Immobilie. Nach Besichtigung der Immobilie werden alle relevanten Bauunterlagen zusammengetragen und analysiert. Es findet ein Soll-/Ist-Vergleich der Kennzahlen sowie eine ausführliche Recherche der Kostenpositionen statt. Handlungsempfehlungen und eine eindeutige Kostenstruktur werden neu aufgesetzt.



„Der Marktplatz Internet ist für die Immobilienbranche eine große Herausforderung. Es ändert aber nichts an der klassischen Leistung des Maklers, bei der Erfahrung über Erfolg entscheidet.“

Ihr Thiebo Stöben
Thiebo Stöben

Diese Bauschadensdokumentation bildet die Grundlage für einen sorgenfreien Kauf bzw. begründete Ankaufverhandlungen oder als Unterlage für finanzierende Banken. Darüber hinaus kann entschieden werden, ob eine Energieberatung sinnvoll ist.