

A young child with curly hair, wearing a light green t-shirt and light blue jeans, is leaning on a dark wooden fence. The child is looking back over their shoulder towards the camera. The background is a lush green park with trees and a path leading into the distance.

VERKAUFSSERVICE

FÜR PRIVATE..  
EIGENTÜMER

Steinbach & Dahlhaus  
IMMOBILIEN

# Unsere Philosophie

## HARTE UND WEICHE FAKTOREN



Der Verkauf einer Immobilie ist nicht unbedingt Maklersache. Man kann das auch selbst tun. Aber worum es geht, ist die Frage nach dem Erfolg.

**Wie schnell** wird eine Immobilie verkauft? Wird wirklich der **optimale Preis** erzielt? Wann ist das **Geld auf dem Konto** des Eigentümers?

Eine Immobilie wird von manchen Maklern auch gerne einfach mal als „Objekt“ bezeichnet. Aber das ist sie mit Bestimmtheit nicht. Eine Immobilie ist eine sehr emotionale Angelegenheit.

**Die „harten“ Faktoren**, generieren Interessenten, die kommen, um zu schauen. Dazu gehören zum Beispiel allen voran die Lage, sowie das Baujahr und die Anzahl der Zimmer und wie viele Quadratmeter die Immobilie hat. Aber auch der Bodenrichtwert gehört zu diesen harten Fakten, ein amtlich ermittelter Wert, der die Grundstückspreise beschreibt.



Doch es sind **die „weichen“ Faktoren**, die den tatsächlichen Verkauf bestimmen. Hier geht es um die Gefühle des Interessenten. Denn jeder hat andere Bedürfnisse, niemand kauft einfach nur vier Wände und ein Dach darauf. Dem einen ist die Straße zu laut, dem anderen das

Wohnzimmer zu dunkel. Sie werden Interessenten treffen, denen Ihr Bad überhaupt nicht gefällt und welche, die Ihren Garten regelrecht „auseinanderpflücken“. Da fällt es manchmal schwer, ruhig zu bleiben, besonders, wenn dann sofort das Wort „Wertminderung“ fällt, um den Preis zu drücken. Das wissen wir.

Deshalb hilft uns beim Verkauf einer Immobilie unsere **professionelle Distanz**. Wir verstehen uns als Vermittler zwischen zwei Ansprüchen.

Um **aus Interessenten echte Käufer** zu machen, machen wir uns immer ganz genaue Gedanken, wie wir auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Einwände eingehen können. Manchmal ist es nur eine kleine Idee: Das kann eine Skizze mit einem Kostenplan für den Umbau zu einer Wohnküche sein oder die Überprüfung der Bebauungsunterlagen oder ein Wohnkonzept für die Nutzung der Wohnung als Kapitalanlage.

Gerne treffen wir Sie zu einem **offenen, ehrlichen Ideengespräch**: Wir sagen Ihnen aufgrund unserer Erfahrung und der Kenntnis der derzeitigen Käuferwünsche in Ihrer Mikrolage, welche Möglichkeiten es gibt. Rufen Sie uns jetzt an und vereinbaren Sie einen Termin unter

**Tel. 02353 - 66 79 2-0**





Auf der Suche nach einem Käufer für eine Doppelhaushälfte wandte ich mich an Herrn Steinbach und sein Maklerbüro. In einem freundlichen Gespräch konnte mich Herr Steinbach auf Anhieb von seiner Kompetenz überzeugen, indem er zunächst mit mir über meine Ziele sprach . . . dass überzeugte! Dass Kommunikation bei einem Auftrag wie diesem enorm wichtig ist, hat Herr Steinbach eindrucksvoll bewiesen; ich wurde über jeden Schritt in Kenntnis gesetzt, wobei man rechtzeitig auf meine Fragen oder Einwände eingegangen ist. Für jemanden erreichbar zu sein und auf seine Fragen einzugehen, versteht sich für mich als Kundenservice, der mein Vertrauen stärkt. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass sein Engagement noch über die ‚normale‘ Maklertätigkeit hinausging. Auf meinen Wunsch hin, vertrat mich Herr Steinbach bei den Verhandlungen mit meinem Kreditinstitut über die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung und erreichte für mich ein mehr als zufriedenstellendes Ergebnis . . . Die Beauftragung von Steinbach & Dahlhaus Immobilien hat sich für mich auch finanziell gelohnt!

*Carsten Specht, Halver*



# Sie können sich sicher sein UNSERE LEISTUNGSGARANTIE

Damit Sie sich in der Zusammenarbeit mit uns als Ihrem Partner ganz sicher sein können, sind diese Leistungen die Basis unseres Servicevertrags. Dazu verpflichten wir uns, ohne Wenn und Aber.

**Leistungen „Recherche“:** Wert-/Verkaufspreisermittlung | Prüfung der Grundrisse | Grundbuchauszug | Teilungserklärung | Protokolle Eigentümerversammlung | Nebenkostenabrechnungen und Budgets | Mietverträge | Zusammenstellung Beleihungsunterlagen | Baulastenverzeichnis | Energiepass (ohne zusätzliche Kosten für Sie!)

**Leistungen „Werbeunterlagen“:** farbige Grundrisse | Fotoproduktion | Umfeldrecherchen zu Schulen, Freizeit, Verkehr und Einkaufen | emotionale Texte zur Immobilie, Ausstattung und Lage | Exposéerstellung Print | Exposéerstellung Mail-PDF | Exposéerstellung Online | Actionflyer, Erstellung | Actionflyer, Druck | Open-House-Flyer, Erstellung und Druck (auf Wunsch) | Bieterverfahren-Flyer, Erstellung und Druck (auf Wunsch) | Nachbarschaftsbriefe | Brief für Onlinemailing an Bestandskunden | Picturemovie Ihrer Immobilie | HighEnd-Video durch Filmteam für virtuelle Besichtigungen (nach Absprache)

**Leistungen „Marketing“:** Online-Exposé auf allen gängigen Onlineplattformen | Online-Exposé auf unserer Firmenwebsite | Vermarktung auch über YouTube und Facebook | Anzeigen in Tageszeitungen und Wochenzeitungen | Verteilung Nachbarschaftsbrief | Verteilung der Actionflyer | Verteilung der Open House-Flyer | Verteilung Bieterverfahren-Flyer | Aufstellung Verkaufsschild/Poster (nach Absprache) | Show-Exposé Fenster / Schaukasten | Online-Mailing an vorgemerkte Kunden | Kooperationsmailing Partnermakler

**Leistungen „Besichtigung“:** Home Staging Styling Beratung „Home Check“ | Absprache/Organisation von Reparaturen (nach Kostenplan) | Termin-Koordination | Durchführung aller Besichtigungen nach vorherigem Gespräch mit dem Interessenten | Feedback Besichtigung per E-Mail, per Fax, telefonisch, per Brief oder per Objekttracking über unsere Website

**Leistungen „Verkauf“:** Verkaufsverhandlungen | Feedback Besichtigung per E-Mail, per Fax, telefonisch, per Brief oder per Objekttracking über unsere Website | Bonitätsprüfung der Kaufinteressenten | Finanzierungsunterlagen | Finanzierungsgespräch mit Partner oder Käuferbanken | Bankenkoordination | Grundschuldbestellung | Koordination des Notartermins inkl. Vorbereitung des Kaufvertrages und Besprechung des Entwurfs | Begleitung zum Notartermin

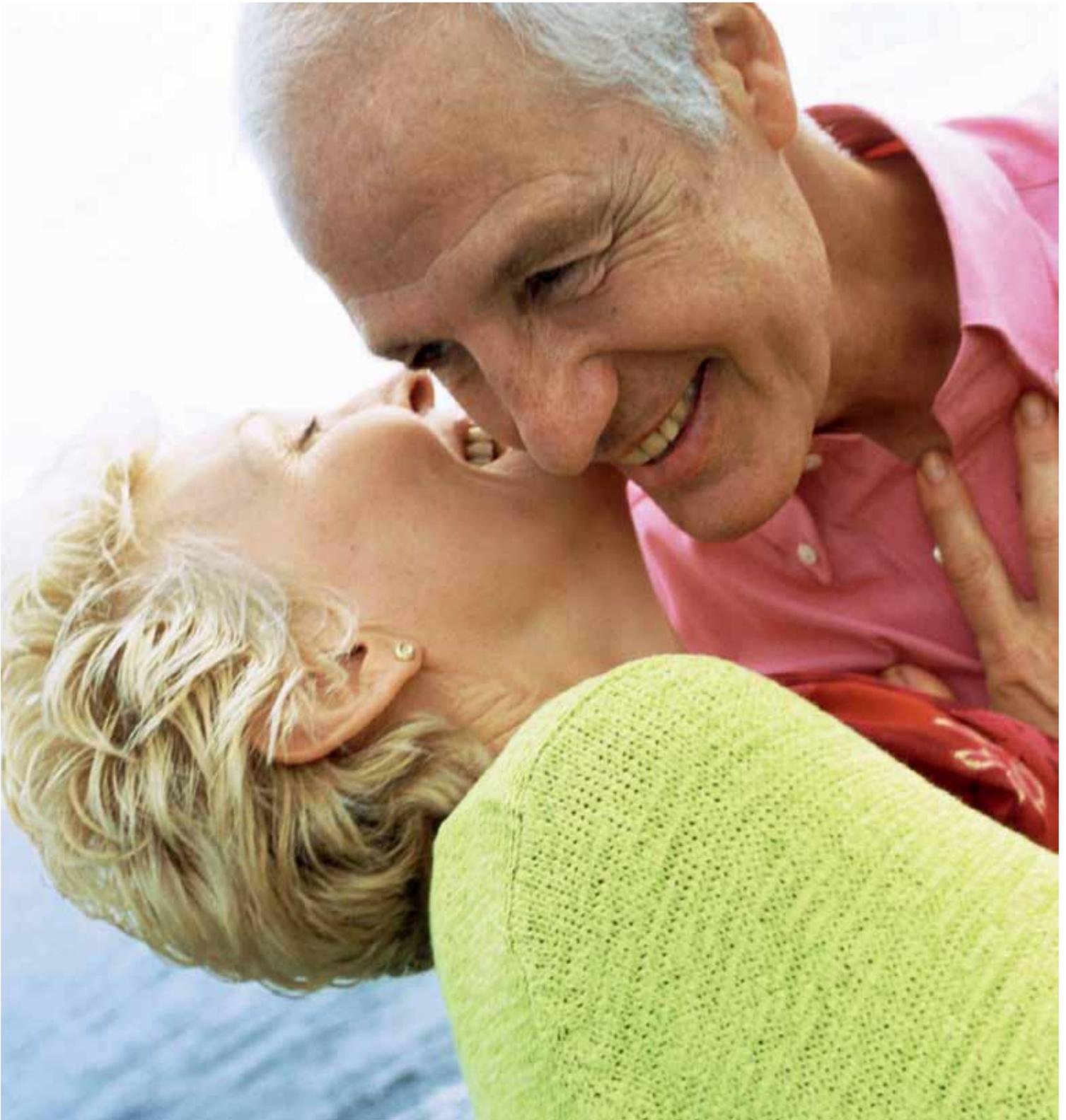
**Leistungen „Übergabe“:** Unterlagen-Management | Übergabeprotokoll | Vorbereitung eines Kaufvertrags für Möbel und Elektrogeräte | Schlüsselübergabe | Unterstützung beim Auszug | Ummeldung aller Versorgungsverträge auf den neuen Eigentümer | Wie wollen Sie nach dem Verkauf Ihrer Immobilie wohnen? Wir helfen Ihnen auf Wunsch auch dabei!



Wir wollten unsere Villa verkaufen in der wir uns viele Jahre sehr wohl gefühlt haben und die wir mit großem finanziellen und persönlichen Aufwand zu einem besonderen Schmuckstück gemacht hatten. Kein Problem, dachten wir, der Markt ist doch gut, es gibt genügend Käufer, die jetzt suchen. Das kriegen wir hin! Wir haben erst einmal in die Zeitung geschaut und im Internet bei den Immobilienportalen recherchiert. Wir beauftragten dann ein großes, überregional tätiges Maklerunternehmen mit dem Verkauf des Hauses – leider ohne jede besondere Idee und somit auch ohne Erfolg. Wir lernten Herrn Steinbach durch Zufall kennen - er war uns empfohlen worden, als wir einem Bekannten von unseren Erlebnissen beim Versuch unser Haus zu verkaufen erzählten. Wir luden ihn ein, um einmal eine unabhängige, professionelle Meinung zu hören. Die Maklerfirma hat dann ein wirklich professionelles Marketing inklusive einer fundierten Empfehlung, was wir noch an unserem Haus tun sollten, vorgeschlagen. Ein Erlebnis waren das sogenannte „Home-Staging“ und die von einer Fotografin angefertigten Bilder unseres Schmuckstücks – im Übrigen wurden sowohl das Home-Staging als auch die Fotografin vom Makler-Unternehmen bezahlt – für uns bestand somit kein Kostenrisiko. Dazu kam, dass uns die persönliche Art und das Engagement der Mitarbeiter von Steinbach & Dahlhaus Immobilien wirklich auch von Herzen überzeugten. Weder wir noch unser Haus wurden nach Schema F behandelt.



*Familie Schüler, Lüdenscheid*



**Wir sind:** Steinbach & Dahlhaus Immobilien

**Inhaber:** Marcus Steinbach und Christoph Dahlhaus

**Service:** Wir sind spezialisiert auf private Wohnimmobilien im gesamten Märkischen Kreis und den angrenzenden Gebieten.

**Kunden:** Wir konzentrieren uns auf Familien und Paare, die hier ihr neues Zuhause suchen und Kapitalanleger, die eine gewinnbringende Immobilie mit nachhaltiger Rendite suchen. Sehr gerne unterstützen wir auch ältere Menschen, die „sich kleiner setzen wollen“ und ihr Haus mit Grundstück gegen eine seniorengerechte Wohnung „eintauschen“ möchten!

**Unser besonderes Leistungsmerkmal:** Wir vermarkten nachweislich über 90% unserer Objekte im Alleinauftrag innerhalb der ersten 16-24 Wochen.

**Qualifikation:** Steinbach & Dahlhaus Immobilien sind seit 2001 erfolgreich als Makler tätig. Unsere fachkundigen Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Seminaren und Weiterbildungen teil.

**Qualitätssicherung:** Mitglied im **Immobilienverband Deutschland IVD**, das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler. Als IVD-Makler sind wir mit einer Vermögensschadenhaftpflicht abgesichert, einfach für den Fall der Fälle.



**Steinbach & Dahlhaus**  
IMMOBILIEN

Hagener Str. 60 | 58553 Halver  
halver@steinbach-dahlhaus.de  
Fax 02353 - 66 79 2-29

**Telefon 02353 - 66 79 2-0**

**[www.steinbach-dahlhaus.de](http://www.steinbach-dahlhaus.de)**