



**GENIESSEN SIE IHR LEBEN**  
Wir kümmern uns für Sie um Ihre Immobilie(n)

# FRANKEN-IMMOBILIEN

Immobilien-Makler • Hausverwaltung • WEG-Verwaltung

Immobilien werden **gekauft, verwaltet** und wieder **verkauft**.  
FRANKEN-IMMOBILIEN unterstützt Sie dabei, in jeder der drei  
Phasen ein Maximum an Rentabilität zu erzielen.

**FRANKEN-IMMOBILIEN**  
Vermietung-Verwaltung-Verkauf



## QUALITÄT BESTIMMT UNSER HANDELN

### WIR SIND IHR IMMOBILIEN- FULL-SERVICE-DIENSTLEISTER

Das Selbstverständnis von FRANKEN-IMMOBILIEN als Dienstleister rund um die Immobilie rekurriert darauf, dass wir unseren Kunden durch unsere Arbeit Mehrwerte liefern möchten. Dies ist nur auf Basis einer hohen Dienstleistungsqualität möglich, zu der sich unser Team verpflichtet hat.

Unter Dienstleistungsqualität verstehen wir nicht nur besondere Schnelligkeit und absolute Zuverlässigkeit, sondern auch eine fehlerfreie und kostengünstige Ausführung unserer Leistungen auf Grundlage der in der Region vorzufindenden Marktverhältnisse. Wir sind mit unserem kundenorientierten Angebot aus den Bereichen Maklertätigkeiten und Hausverwaltung seit dem Jahr 2002 am Markt.

Verständlicherweise loben sich nahezu alle Anbieter unserer Branche fleißig selbst. Unserer Meinung nach ist aber allein entscheidend, was unsere Kunden über uns sagen. Wir sind stolz darauf, dass unsere Kunden uns durch ihre erstklassigen Bewertungen folgendes bestätigen:

**FRANKEN-IMMOBILIEN**  
findet schnell bonitätsstarke Mieter

**FRANKEN-IMMOBILIEN**  
verwaltet Grundbesitz äußerst sorgfältig

**FRANKEN-IMMOBILIEN**  
vermarktet Immobilien zu besten Marktpreisen



### UNSERE MISSION

Wir behandeln die Immobilien unserer Kunden so, als ob es unsere eigenen wären. In diesem Kontext pflegen wir exzellente Beziehungen zu Eigentümern, Mietern, Handwerksunternehmen, Behörden und allen weiteren Personen, mit denen wir regelmäßig zu tun haben!

**Beruhigend verlässlich.**



- Absicherung
- Wohneigentum
- Risikoschutz
- Vermögensbildung

Immer eine gute Adresse, wenn es um finanzielle Vorsorge geht.

**Generalagentur Daniela Kapteina**  
Hiberniastraße 4 · 45879 Gelsenkirchen  
Telefon 0209 17960-14  
daniela.kapteina@wuerttembergische.de

**W&W württembergische**  
Der Fels in der Brandung.



## DER KAUF VON IMMOBILIEN

Sowohl bei selbst genutzten Immobilien als auch bei Kapitalanlagen „liegt der Segen im Einkauf“. Eine zu teuer eingekaufte Immobilie vernichtet bereits durch den Akt des Erwerbs Vermögen und reduziert die für die spätere Bewirtschaftung erforderlichen Spielräume. Und bei einer späteren Wiederveräußerung realisiert man möglicherweise erhebliche Verluste.

Das muss nicht sein, denn FRANKEN-IMMOBILIEN unterstützt Sie bereits in der Erwerbsphase durch

- ▮ die Identifizierung von für Sie infrage kommenden Immobilien.
- ▮ die Anfertigung einer Due Diligence als Grundlage zur Bewertung der Assets inklusive technischer (Bausubstanz, Renovierungstau etc.) und kaufmännischer Mängel (rechtliche Bewertung der Mietverträge bezüglich Umlagefähigkeit sämtlicher Nebenkosten sowie Umsetzbarkeit in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung, Bewertung von Teilungserklärung, Grundbuch, Prüfung von Konten etc.).
- ▮ die Erstellung eines Ankaufgutachtens als Grundlage für Preisverhandlungen und zur Vorlage bei der finanzierenden Bank.
- ▮ die Anfertigung eines Finanzierungskonzeptes und Herstellung von Kontakten zu interessanten Finanzdienstleistern.
- ▮ die Unterstützung bei der Erstellung des Notarvertrages und Begleitung des Beurkundungsprozesses.
- ▮ die Verhandlungsführung mit dem/den Verkäufer(n).

So leisten wir für Sie einen wesentlichen Beitrag, Ihre Immobilie(n) bestmöglich **einzukaufen**.



Maler- und Lackierermeister  
**Stephan Sippel**

Malararbeiten • Renovierung • Betonbeschichtung  
Fassadenanstrich • Holzbeschichtung • Lackierarbeiten  
Fassadengestaltung • Holzimprägnierung  
Tapezierarbeiten • Raumgestaltung • Anstriche

Frielinghausstr. 30 • 45966 Gladbeck • Tel.: 02043 / 375382  
info@malermeister-gladbeck.de • www.malermeister-gladbeck.de

### Gelsenrohr-PLUSKA Rohrreinigungsdienst

- Color-TV-Rohruntersuchung
- Rohr-sanierung
- Fachbetrieb für Kanaldichtheitsprüfung
- Zertifizierter Fachbetrieb für Rohr- und Kanaldienstleistungen



Werkkundendienst

Benzstraße 15  
45891 Gelsenkirchen

Tel.: 0209 - 31985-88  
Fax: 0209 - 31985-89

info@gelsenrohr-pluska.de  
www.gelsenrohr-pluska.de



Inhaber: André Pluska

- ➔ Keine überhöhten Kosten (Wir sagen Ihnen vor Arbeitsbeginn was es kostet!)
- ➔ 24-Stunden-Notdienst
- ➔ kostengünstige grabenlose Rohr-sanierung



## DIE VERWALTUNG VON IMMOBILIEN

Immobilien müssen verwaltet werden. Bei selbst genutzten kleineren Immobilien erledigt das der Eigentümer selbst, aber bei Mehrfamilienhäusern, WEG oder auch gewerblich vermieteten Flächen ist es ratsam, für den Werterhalt und die positive Wertentwicklung der Immobilie einen erfahrenen Full-Service-Dienstleister mit dem Management zu beauftragen.

Im Management von Immobilien bietet FRANKEN-IMMOBILIEN ein in der Region einzigartiges Angebot durch

- ▮ die kaufmännische und technische Verwaltung Ihrer Immobilien.
- ▮ die strategische Wertentwicklung der Immobilien durch optimale Bewirtschaftung, die sorgfältige Auswahl der besten Versorger, die Beauftragung exzellenter Handwerker sowie die Auswahl geeigneter und bonitätsstarker Mieter.
- ▮ die jeweils rechtzeitige Beschaffung vertragstreuer Mieter und die Überwachung des Einhaltens sämtlicher mietvertraglicher Obliegenheiten wie pünktliche Zahlungen, das Befolgen der Hausordnung bis hin zu Inkassoverfahren und Gerichtsprozessen etc.
- ▮ die Unterstützung des/der Eigentümer(s) bzw. der Organschaftlichen Vertretung einer WEG oder Kapitalgesellschaft in allen Fragen zur ordnungsgemäßen Verwaltung.
- ▮ die Inszenierung und Koordination von werterhaltenden bzw. wertverbessernden Maßnahmen wie bauliche Veränderungen, Sanierungen und Renovierungen etc.
- ▮ die vollumfängliche gesetzliche Vertretung der/des Eigentümer(s).

So leisten wir für Sie einen wesentlichen Beitrag, Ihre Immobilie(n) bestmöglich **weiterzuentwickeln**.



## DER VERKAUF VON IMMOBILIEN

Eine Immobilie zu verkaufen ist Expertensache, denn der Verkaufsprozess bietet jede Menge Raum für Fehler. Dies beginnt bereits beim Festlegen des richtigen Vermarktungspreises, denn ein zu hoch angesetzter Preis macht einen Verkauf unmöglich und ein zu niedriger Preis verschenkt Geld. Aber auch alle weiteren Schritte bis zum finalen Verkauf sind nicht trivial.

Ersparen Sie sich unangenehme Experimente, denn FRANKEN-IMMOBILIEN unterstützt Sie durch

- ▮ die Ermittlung des bestmöglichen Marktpreises für Ihre Immobilie.
- ▮ die Kreation einer multimedialen Vermarktungskampagne, welche die richtigen Zielgruppensegmente fachgerecht adressiert und digitale (diverse Rubrikenportale, Google etc.) wie analoge Vermarktungskanäle (Zeitungen, Plakate, Bankenaushänge etc.) nutzt. Hierbei geht es darum, die infrage kommenden potenziellen Käufer seriös und schnell für das Verkaufsobjekt zu interessieren und einen ersten Kontakt herzustellen.
- ▮ die Direktansprache von Interessenten aus unserer Datenbank und Suchkunden sowie Kaltakquise von potenziellen Interessenten, insbesondere im Gewerbebereich.
- ▮ die Unterscheidung zwischen Seh-Leuten und tatsächlichen Kaufinteressenten inkl. der Bonitätsbewertung.
- ▮ die Unterstützung der/des Käufer(s) bei der Finanzierung, die Bewertung des Notarvertrages, denn er stammt schließlich vom Käufer, und Begleitung des Beurkundungsprozesses.
- ▮ die Verhandlungsführung mit dem/den Käufer(n).

So leisten wir für Sie einen wesentlichen Beitrag, Ihre Immobilie(n) bestmöglich zu **verkaufen**.

Wir setzen Ihre Ansprüche mit Konsequenz und Zielstrebigkeit durch.

### **Manfred Buse** Rechtsanwalt & Notar

Baurecht • Erbrecht • Grundstücksrecht  
Immobilienrecht • Vertragsrecht

Robert-Koch-Str. 31 · 45879 Gelsenkirchen · Tel.: 0209 / 24939 · Fax: 0209 / 144757  
E-Mail: manfred.buse@t-online.de · www.notar-buse-gelsenkirchen.de





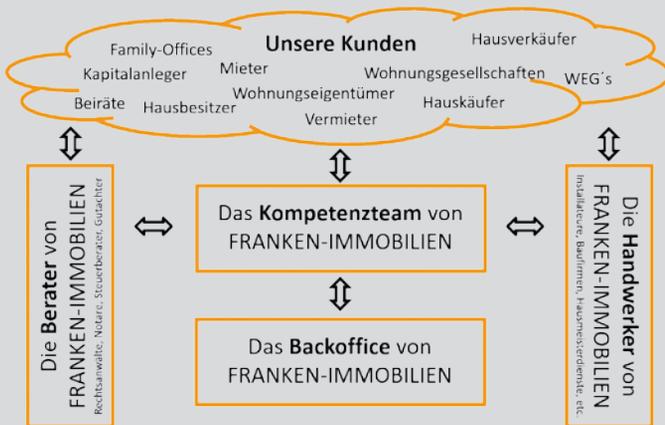
# KUNDENORIENTIERTE ORGANISATION

## DER KUNDE IM FOKUS

Übliche Organisationsformen stellen den Chef oder die Chefs im Organigramm ganz nach oben. Danach kommen die Abteilungen und ganz unten findet man im Organigramm dann die Mitarbeiter, die den Kontakt zum jeweiligen Kunden haben. An allerletzter Stelle steht der Kunde.

FRANKEN-IMMOBILIEN hat diese veraltete Organisationsform im wahrsten Sinne des Wortes auf den Kopf gestellt. Wie die unten stehende Grafik zeigt, stehen unsere Kunden ganz oben, das heißt an erster Stelle. Sie werden bei uns nicht von Mitarbeitern betreut, sondern ausschließlich von den Chefs direkt. Hierdurch garantieren wir höchste Qualität. Natürlich koordinieren die Chefs ein Backoffice, aber das Backoffice hat keinen Kundenkontakt. Die Chefs managen die eigene Organisation inkl. Handwerker und Dienstleister im Sinne der Kunden.

Das verstehen wir unter maximaler Kundenorientierung, denn bei FRANKEN-IMMOBILIEN haben Sie stets einen hochqualifizierten Ansprechpartner, der auch erreichbar ist.





**Reparatur  
Schnelldienst**



**Ehring**  
Bedachungen

**Telefon**



**0208 406060**

**Meidericher Straße 23  
45476 Mülheim/Ruhr**

**info@ehring-bedachung.de  
www.ehring-bedachung.de**



## FRANKEN-IMMOBILIEN

Vermietung-Verwaltung-Verkauf

FRANKEN-IMMOBILIEN

Pfefferackerstraße 7

D-45894 Gelsenkirchen

Email: [info@franken-immobilien.org](mailto:info@franken-immobilien.org)

[www.franken-immobilien.org](http://www.franken-immobilien.org)

### 5 GUTE GRÜNDE FÜR FRANKEN-IMMOBILIEN

- 1 Wir behandeln Ihr Eigentum besser als unser eigenes.
- 2 Wir sind schnell, zuverlässig, erreichbar und konsequent.
- 3 Wir sind jung genug, um uns modernster Methoden und Techniken zu bedienen.
- 4 Als Full-Service-Dienstleister haben wir jahrzehntelange Erfahrungen.
- 5 Wir halten unsere Versprechen – mit Sicherheit!

**Diana Franken**

Maklerin & Hausverwalterin  
Tel.: 0209 94768080



**Kirsten Cyrener**

Maklerin & Hausverwalterin  
Tel.: 0209 3187586

