



# **Schwarzwald & Meer**

IHR IMMOBILIENEXPERTE IN **OFFENBURG**  
& **OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**

## SEHR GEEHRTE EIGENTÜMER, GESCHÄFTSKUNDEN UND MIETER

Seit über einem halben Jahrhundert besteht unser Immobilienbüro nun schon und feiert 2023 sein 60-jähriges Firmenjubiläum. So lange schon beraten wir Sie mit Freude, Leidenschaft und Kompetenz. Wir stehen Ihnen zur Seite – egal ob Sie verkaufen, vermieten, kaufen oder mieten möchten oder jemanden benötigen, der die eigene Immobilie verwaltet oder bewertet. Als fairer, verlässlicher, mehrfach zertifizierter und ausgezeichneter Partner stehen wir an Ihrer Seite.

Mit dieser Broschüre möchten wir nicht nur unser Jubiläum mit Ihnen feiern, sondern Ihnen auf diesem Wege auch gleich unser gesamtes Leistungsportfolio mit allen wichtigen Informationen als Übersicht mit auf den Weg geben.

Wir hoffen, Sie bald an einem unserer beiden Standorte – ob nun im malerischen Schwarzwald oder an der schönen Ostseeküste – als Kunden begrüßen zu dürfen! Unser Expertenteam freut sich auf Sie!



Ihr **Klaus Seigel**

Geschäftsführer



## UNSERE BEIDEN STANDORTE

### Offenburg

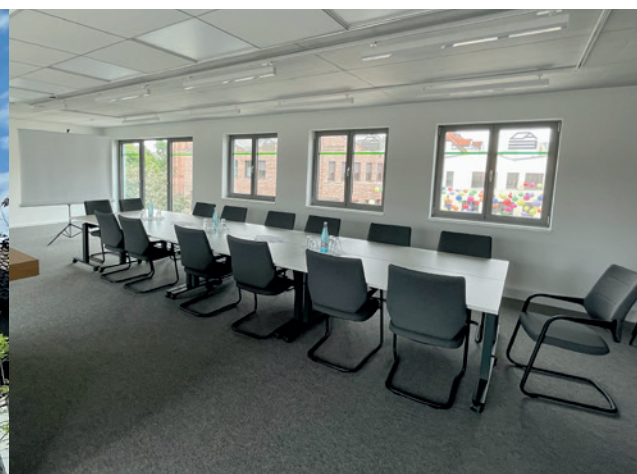


Seit unserer Gründung im Jahr 1963 durch den damaligen Inhaber Arnold Ernst sind wir an unserem Stammsitz in der Region in und um Offenburg und im Ortenaukreis Ihr verlässlicher und kompetenter Partner bei allem rund um das Thema Immobilie.

### Kühlungsborn



Seit 1993 sind wir erfolgreich als Makler und Verwalter im größten und schönsten Seebad an der Mecklenburgischen Ostseeküste tätig und beraten rund um das Thema Immobilie an diesem begehrten Urlaubs- und Erholungsort.





## UNSERE GESCHICHTE

### GRÜNDUNG:

Das Maklerbüro Arnold Ernst wird vom damaligen Inhaber Arnold Ernst in Offenburg gegründet.

### HAUSVERWALTUNG:

Das Maklerbüro erweitert sein Leistungsportfolio um die Verwaltung von Wohnimmobilien.

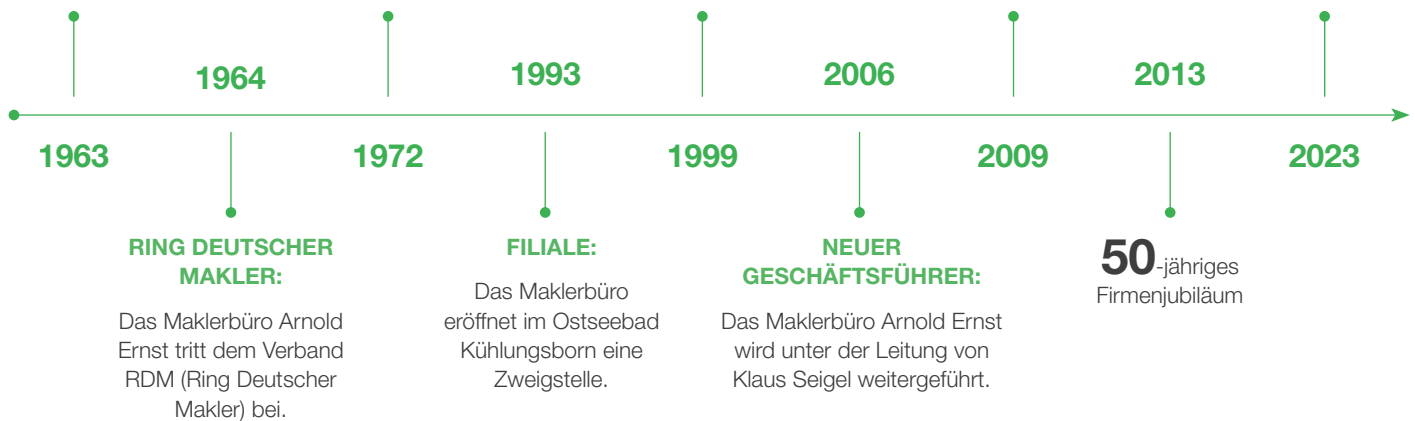
### GUTACHTEN:

Der heutige Geschäftsführer Klaus Seigel erstellt als Dipl.-Sachverständiger (DIA) Gutachten für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

### IVD-MARKTBERICHTERSTATTER:

Das Maklerbüro Arnold Ernst wird Marktberichterstatter des IVD und berichtet jährlich über die Entwicklung der Miet- und Verkaufspreise in der Region.

**60**-jähriges Firmenjubiläum und Erweiterung der Büroräume mit dem Umzug in die Turmgasse



Unser Team in Offenburg

## UNSERE ZERTIFIKATE, SIEGEL UND KOOPERATIONSPARTNER

Als seriöser und qualifizierter Immobilienmakler ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD zu sein.

Auch weitere Zertifikate belegen unsere Fachkompetenz und Seriosität.



## UNSERE STANDORTE

In diesen beiden Landkreisen sind wir lokal für Sie tätig:

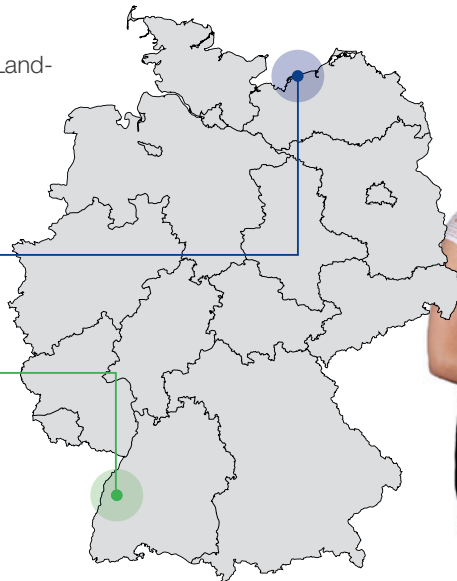
Kühlungsborn

und Landkreis

Rostock

Offenburg und

Ortenaukreis



Unser Team in Kühlungsborn

## UNSERE LEISTUNGEN

**VERKAUF**

**VERMIETUNG**

**VERWALTUNG**

**BEWERTUNG**

**BAUTRÄGER**

**FERIENWOHNUNG**

### GRÜNDE FÜR EINE VERMARKTUNG MIT UNS:

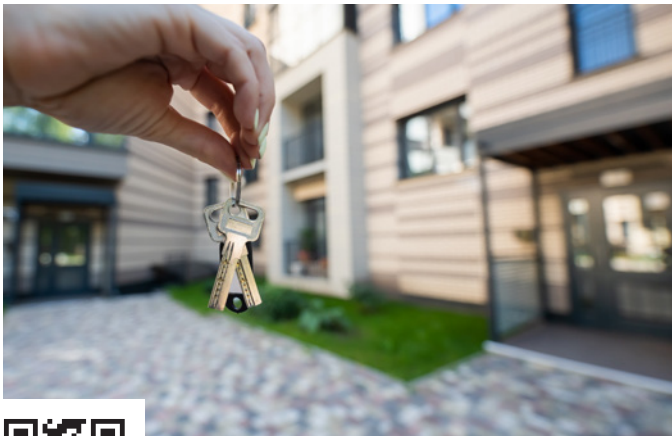
- Professioneller Service
- Beratung
- Bewertung Ihrer Immobilie
- Vorbereitung, Nachbereitung und Vereinbaren von Notarterminen
- Besichtigungsmanagement
- Verkaufsverhandlungen
- Objektübergabe
- Wir übernehmen die gesamte Abwicklung von der Vermarktung über den Mietvertrag bis hin zur Schlüsselübergabe und Abnahme
- Prüfung der Bonität und des Profils des Interessenten
- Unser Fokus: Ihre Interessen als Eigentümer

## UNSERE LEISTUNGEN

### VERKAUF

Wenn Sie am Verkauf Ihrer Eigentumswohnung, Ihres Hauses oder Ihres Grundstücks interessiert sind, bieten wir Ihnen ein umfassendes Leistungspaket mit unserem professionellen Service für Verkäufer.

- Wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie marktgerecht, ohne dabei den ideellen Wert aus den Augen zu verlieren
- Wir arbeiten die Vorzüge Ihrer Immobilie in aussagekräftigen Exposés heraus und bewerben diese an den richtigen Stellen zur richtigen Zeit
- Wir machen Besichtigungen zu einem positiven Erlebnis für Interessenten – und absolut stressfrei für Sie
- Wir vermitteln Ihre Immobilie seriös und zeitnah



### VERMIETUNG

Wenn Sie an der Vermietung Ihrer Immobilie interessiert sind, bieten wir Ihnen ein umfassendes Leistungspaket mit unserem professionellen Service für Vermieter.

- Wir finden den passenden Mieter für Ihre Wohnung oder Ihr Haus
- Wir organisieren Besichtigungen in Abstimmung mit Ihnen
- Wir prüfen die Bonität und das Profil der Interessenten
- Sie erhalten von uns einen Mietvertrag ohne „Haken und Ösen“
- Auf Wunsch kümmern wir uns auch gerne um die weitere Verwaltung Ihrer Mietimmobilie/-n (siehe Hausverwaltung).



### ERSTELLUNG VON WERTGUTACHTEN/IMMOBILIENBEWERTUNG

Als Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sind wir Ihr Ansprechpartner für die Erstellung eines qualifizierten Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 Baugesetzbuch.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt dabei nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie den entsprechenden Richtlinien zum Bodenwert, Sachwert, Vergleichswert und Ertragswert.

#### Die rechtliche Grundlage: § 194 Baugesetzbuch

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Wir beraten Sie und helfen Ihnen kompetent. Kontaktieren Sie uns über unser Kontaktformular für ein unverbindliches erstes Beratungsgespräch.

## UNSERE LEISTUNGEN



### WIR SIND DIGITAL!

Profitieren Sie von den Möglichkeiten der digitalen Hausverwaltung: Neuigkeiten, Termine und den Energieausweis im Überblick, stets erreichbar, transparent und für die schnelle Bearbeitung Ihrer Anfragen. Auf der Kommunikations- und Produktivitätsplattform casavi finden alle von uns betreuten Kunden ihren eigenen digitalen Informations- und Servicebereich. So können Sie zum Beispiel einen defekten Aufzug unkompliziert per App melden und die Information mit allen Hausbewohnern teilen – und wir können ihn schneller wieder reparieren.



## HAUSVERWALTUNG

Wir decken das gesamte Portfolio an Leistungen ab, die sich aus der Verwaltung und Betreuung von Wohnimmobilien heraus ergeben. In den 60 Jahren unserer Tätigkeit als Verwalter von Wohneigentum konnten wir viele wertvolle Kontakte zu Institutionen, Ämtern und Fachleuten aufbauen, die Ihnen als Kunde zugutekommen. Unser qualifiziertes Team bildet sich stets weiter, um sich kompetent und gut informiert um Ihr Eigentum zu kümmern.

### WEG-Verwaltung

- Buchführung, Überwachung Zahlungseingänge, Mahnwesen
- Heizkostenabrechnungen abrufen
- Betriebskostenabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellen
- Eigentümerversammlungen planen und abhalten
- Protokoll fertigen, Beschlussammlung führen
- Umsetzung der gefassten Beschlüsse
- Schlüsselbestellungen
- Wartungs- und Versicherungsverträge abschließen
- Erhaltungsrücklage verwalten
- Erhaltungsmaßnahmen veranlassen, Handwerkeraufträge erteilen

### Mietverwaltung

- Buchführung, Überwachung Zahlungseingänge, Mahnwesen
- Heizkostenabrechnungen abrufen
- Betriebskostenabrechnungen erstellen, Abrechnung der Betriebskosten mit den Mietern
- Eigentümerabrechnung erstellen
- Mietverträge abschließen, Kautionen anlegen
- Abnahme und Übergabe bei Mieterwechsel
- Erhaltungsmaßnahmen veranlassen, Handwerkeraufträge erteilen
- Schlüsselbestellungen
- Wartungs- und Versicherungsverträge abschließen

### Sondereigentumsverwaltung

- Buchführung, Überwachung Zahlungseingänge, Mahnwesen
- Abrechnung der Betriebskosten mit dem Mieter
- Eigentümerabrechnung erstellen
- Mietvertrag abschließen, Kaution anlegen
- Abnahme und Übergabe bei Mieterwechsel
- Renovierungsarbeiten innerhalb der Wohnung veranlassen
- Reparaturen innerhalb der Wohnung veranlassen



Einen Auszug aus unseren Referenzen entnehmen Sie unserer Homepage.



## FERIENWOHNUNGEN

Auch wenn Sie kein Eigentümer sind, sondern einfach nur eine schöne und komfortable Unterkunft für die Zeit Ihres Ostsee-Urlaubs suchen, sind wir Ihnen gern behilflich.



### Strandresidenz Dünenperle

Eine wahre Perle am Strand ist unsere luxuriöse Ferienwohnanlage direkt am Meer. 2021 fertiggestellt, verfügt die Anlage über 45 hochwertig ausgestattete Ferienapartments, 3 davon exklusive Penthouses.

#### Was Sie erwartet:

- Eigener Strandzugang (der Strand befindet sich nur 50 m entfernt)
- Jedes Appartement verfügt über kostenfreies WLAN
- Jedes Appartement verfügt über einen Tiefgaragen- oder Außenparkplatz
- Alle Appartements sind über einen Fahrstuhl erreichbar
- Alle Appartements verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon
- Ausgewählte Appartements verfügen über eine integrierte Privatsauna

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, im Seebad Kühlungsborn, dem größten Bade- und Erholungsort Mecklenburgs, in einer der beiden durch uns betreuten Apartmentanlagen Ihre Ferien zu genießen.



### Ferienwohnanlage Ostseeblick

Direkt im westlichen Stadtzentrum von Kühlungsborn gelegen sind es von unserer behinderten- und familienfreundlichen Ferienwohnanlage nur 30 Meter zum Strand. Unsere Anlage besteht aus 6 Häusern, die miteinander verbunden sind.

#### Was Sie erwartet:

- Lagengeschäfte, Cafés und Restaurants im Erdgeschoss
- Fahrstuhl, der Sie in die oberen Etagen bringt
- Alle Ferienwohnungen verfügen über einen Parkplatz im Parkdeck oder einen fest zugeteilten Außenstellplatz
- Für die Fahrräder gibt es eine Unterstellmöglichkeit
- Reichhaltiges Frühstücksangebot in unmittelbarer Nähe im Restaurant La Perla



## IHR WEG ZU UNS



### Maklerbüro Arnold Ernst GmbH

Turmstraße 3  
77652 Offenburg

Tel. 0781 2026-0  
info@immobilien-ernst.com



### Maklerbüro A. Ernst GmbH & Co. KG

Hermannstraße 30 a  
18225 Kühlungsborn

Tel. 0382 936430  
kuehlungsborn@immobilien-ernst.com



[www.immobilien-ernst.com](http://www.immobilien-ernst.com)



### Hausmeisterei Stüber

- Objektbetreuung
- Winterdienst
- Gebäudereinigung
- Grünpflege

### Hausmeisterei Stüber GmbH

Resedenweg 21 · 77656 OFFENBURG  
Tel. 07 81 / 5 46 66 · Fax 07 81 / 5 52 94  
info@hausmeisterei-stueber.de · [www.hausmeisterei-stueber.de](http://www.hausmeisterei-stueber.de)



### Hoch Hinaus

### Schornsteinfegermeister

Gebäudeenergieberater  
(HWK)

Ihr Partner für Umwelt,  
Energie & Sicherheit



Gartengestaltung  
Hausmeisterservice

Jahnstraße 4 • 77746 Schutterwald  
Tel. 0781 - 250 79 47 • Fax 0781 - 250 79 46  
Mobil 0176 - 246 27 569



**Schwarzwald** CLEAN

### GEBÄUDEREINIGUNG

**Qualität. Sauberkeit. Professionalität.**

Treppenhausreinigung, Unterhaltsreinigung, Bauendreinigung u.v.m.

0157 81930521 • Laubengasse 5, 77654 Offenburg  
info@schwarzwaldclean.de • [www.schwarzwaldclean.de](http://www.schwarzwaldclean.de)



Wir sind  
**IHR FACHMANN**  
rund um Dachfenster



[www.baechle-holzbau.de](http://www.baechle-holzbau.de)



### *Haustüren mit Liebe zum Detail*

- Aluminium Haustüren
- Wohnungseingangstüren
- Vordächer

Bei uns: in verschweißter Konstruktion



Carl-Benz-Str. 17  
77731 Willstätt  
Tel.: 07852/937099  
Mobil: 0176/22635301  
info@marzloff.de  
[www.marzloff.de](http://www.marzloff.de)

