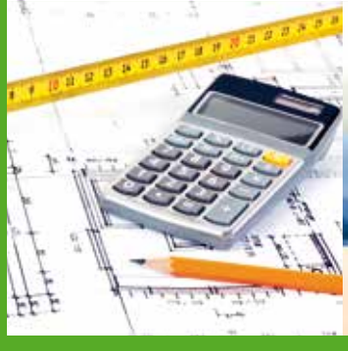
BREITENSTEIN
IMMOBILIEN GMBH

verwaltung | verkauf | vermietung

MIT UNS GEHT ES IHRER IMMOBILIE GUT



Gewachsene Kompetenz
rund um das Haus

Immobilien sind wertvoll und zweifelsfrei eine der sinnvollsten Investitionen, die man tätigen kann; gleichgültig, ob zur Eigennutzung oder zum Vermieten. Allerdings sind gerade größere Immobilien wie Häuser oder Wohnanlagen nach Wohnungseigentumsgesetz oder Geschäfts- und Gewerbeobjekte auch sehr anspruchsvoll. Hier muss viel verwaltet und organisiert werden, müssen unterschiedlichste Aspekte aus juristischen oder technischen Fachgebieten berücksichtigt werden. Das erfordert viel Zeit für die kontinuierliche Betreuung sowie umfassendes Fachwissen. Wer das als Eigentümer nicht selbst gewährleisten kann, findet in uns einen erfahrenen und zuverlässigen Partner mit gewachsener Kompetenz.

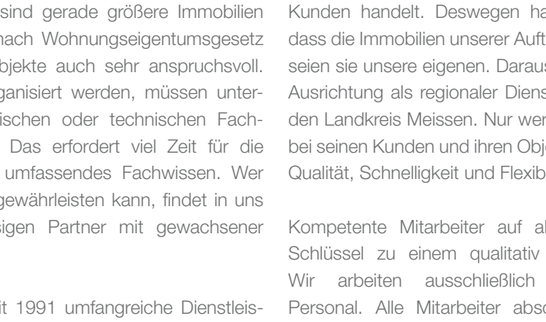
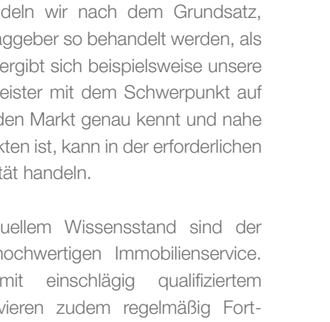
Breitenstein Immobilien bietet seit 1991 umfangreiche Dienstleistungen auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft an.

Zu unserem Angebot gehört:

- Verwaltung von Mietwohnhäusern, Wohn-/Geschäftshäusern, Geschäftsobjekten/Ärztehäusern,Wohnungseigentumsanlagen Sondereigentumsverwaltung bei Wohnungseigentumsanlagen
- Vermittlung von Kauf- und Mietobjekten

Bei unserer Dienstleistung sind wir uns stets bewusst, dass es sich um eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe im Interesse unserer Kunden handelt. Deswegen handeln wir nach dem Grundsatz, dass die Immobilien unserer Auftraggeber so behandelt werden, als seien sie unsere eigenen. Daraus ergibt sich beispielsweise unsere Ausrichtung als regionaler Dienstleister mit dem Schwerpunkt auf den Landkreis Meissen. Nur wer den Markt genau kennt und nahe bei seinen Kunden und ihren Objekten ist, kann in der erforderlichen Qualität, Schnelligkeit und Flexibilität handeln.

Kompetente Mitarbeiter auf aktuellem Wissensstand sind der Schlüssel zu einem qualitativ hochwertigen Immobilienservice. Wir arbeiten ausschließlich mit einschlägig qualifiziertem Personal. Alle Mitarbeiter absolvieren zudem regelmäßig Fort- und Weiterbildungen, um unsere hohen Qualitätsansprüche aufrechtzuerhalten. Besonders wichtig ist uns eine persönliche und vertrauensvolle Betreuung mit individuell abgestimmten Konzepten und Maßnahmen. Denn bei jedem Immobiliengeschäft geht es immer auch um Menschen – und die haben Anspruch darauf, im Mittelpunkt unseres Handelns zu stehen. Lernen Sie uns kennen und überzeugen sich selbst davon.

André Koch
Maik Breitenstein
Kerstin Breitenstein
Diana Hilpert
Ines Zimmermann
Marco Krell
Volker Jendrossek
Julia Strigl

(von links nach rechts)

WEG-Verwaltung
Gemeinschaftseigentum **in guten Händen**

Das Wohneigentumsgesetz (WEG) schreibt für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die Einsetzung einer Verwaltung vor. Und das aus gutem Grund. Das Besondere an einer WEG-Immobilie ist die „2-in-1“-Situation, also das Miteinander von Sonder- und Gemeinschaftseigentum in einer räumlichen/baulichen Einheit. Daraus entstehen unterschiedliche Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten – und trotzdem muss gewährleistet sein, dass das Objekt in seiner Gesamtheit gut betreut wird, um seinen Wert für viele Jahre zu behalten.

So persönlich und sorgfältig, wie sich die Eigentümer um ihr Sondereigentum kümmern, betreuen wir als professionelle Verwalter das Gemeinschaftseigentum. Für jedes Objekt entwickeln wir individuelle Konzepte für die optimale Betreuung: Wir kennen unsere Häuser genau und wissen, was für ein optimales Gleichgewicht zwischen Kosten, Nutzen und werterhaltenden/-erhöhenden Maßnahmen erforderlich ist. Regelmäßige Besuche vor Ort und Gespräche mit Eigentümern, Verwaltungsbeiräten, Dienstleistern, Versorgungsunternehmen, Versicherungen etc. liefern die notwendigen Informationen, mit denen wir unsere Betreuung immer wieder den aktuellen Erfordernissen anpassen. Im Rahmen der WEG-Verwaltung bieten wir ein umfassendes Leistungsspektrum, das keine Fragen offen lässt und individuell auf die jeweiligen Kundenanforderungen zugeschnitten werden kann.

***Hinweis:**
Die Breitenstein Immobilien GmbH führt keinerlei Rechtsberatung durch, sondern tritt ausschließlich als Verwalter im Namen und Auftrag des Hauseigentümers und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf (§27, 28 WEG).

Martinstraße, Meißen

Sörnewitzer Str., Weinböhla

Kaufmännische Objektbetreuung:
Hier sind alle Aufgaben angesiedelt, die die finanziellen und zentralen organisatorischen Verwaltungsaufgaben betreffen. Dazu zählen beispielsweise Vorbereitung/Einberufung/Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen, Einrichtung/Führung einer objektbezogenen Buchhaltung, Aufstellung eines Wirtschaftsplans und Einziehung von Hausgeldern, Erstellung der Jahresabrechnung und Rechnungslegung etc.

Technische Objektbetreuung:
Das Thema Technik wird immer wichtiger. Das betrifft nicht nur den Ausgleich von Alterungsprozessen und Abnutzungserscheinungen. Modern isolierte und ausgestattete Häuser sind günstiger im Unterhalt, umweltfreundlicher und ressourcenschonender zu betreiben und profitieren oft von staatlichen Fördergeldern. Wir kümmern uns um die Durchführung der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sowie um Umbauten, Ausbauten oder Modernisierungen.

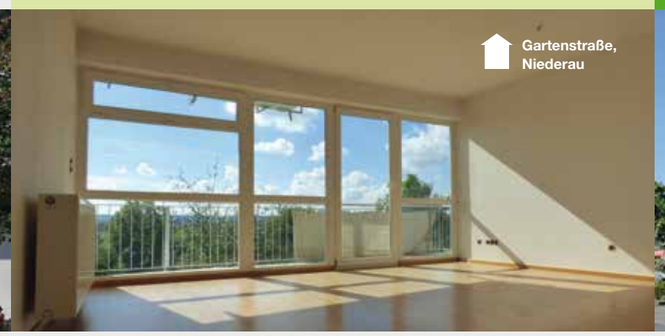
Juristische Objektbetreuung:
Rechtliche Angelegenheiten spielen im Immobilienbereich eine immense Rolle. Praktisch jeder Aspekt der Verwaltung – Energie, Wasser, Reparaturen/Instandhaltungen, Nutzungsvereinbarungen etc. – ist rechtlich relevant und vertraglich fixiert. Dutzende Gesetze und Verordnungen sowie vielfältige Rechtsprechungen sind zu beachten. Unsere Fachleute sind stets auf dem aktuellen Stand der Entwicklung. Die zur juristischen Verwaltung gehörenden Aufgaben sind daher bei ihnen in den richtigen Händen.*

Infrastrukturelle Objektbetreuung:
Die infrastrukturelle Betreuung ist zwar keine „offizielle“ Funktion, aber deswegen nicht weniger wichtig. Sie betrifft die effiziente und reibungslose Organisation der täglichen Abläufe in einem Objekt. Und damit alle Aufgaben, die unmittelbar von den Bewohnern und Nutzern wahrgenommen und bei Mängeln umgehend kritisiert werden. Dazu gehören etwa Kehren und Winterdienst, Gebäudereinigung, Pflege von Außenanlagen und Freiflächen, Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und von Brandschutzvorschriften u. a. Eine professionelle infrastrukturelle Betreuung ist somit entscheidend für den Hausfrieden.

Martinstraße, Meißen

Sondereigentumsverwaltung
Es gibt Eigentümer, die ihre Eigentumswohnung nicht für die eigene Nutzung erworben haben, sondern als Investment, das vermietet wird. In diesen Fällen bieten wir unsere Unterstützung in Form der Sondereigentumsverwaltung an – ebenfalls als komplettes Leistungspaket. Wir kümmern uns um die allgemeine Verwaltung und kaufmännische Betreuung, von den ersten Verhandlungen mit Mietinteressenten bis hin zur laufenden Begleitung der Mietverhältnisse. Die Verwaltung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum aus einer Hand garantiert dabei eine einheitlich hohe Qualität durch einen bekannten und bewährten Verwaltungspartner.

Lutherplatz, Meißen


Gartenstraße, Niederau

An den Obstwiesen, Weinböhla

Ihr leistungsfähiger Servicepartner vor Ort
Nassauweg 5 · 01662 Meißen
Telefon: 0 35 21 / 7 58 20
Telefax: 0 35 21 / 75 82 50
Mobil: 0173 / 3 78 41 00
E-Mail: meister.krug@web.de
Internet: www.meister-krug.de
KRUG
Handwerksmeister Eckhard Krug
Wartung und Service durch geschultes Fachpersonal:
• Öl- und Gaskessel
• Wärmepumpen
• Solaranlagen
• Holzkessel
• Industrieanlagen
Bereitschaftsdienst Sommer wie Winter!
Heizungsanlagen & Bäder

Freier Architekt Dipl. Ing. Reimund Rüdiger
Planungsbüro für das Bauwesen
Architektur- und Sachverständigenbüro / Energieberater
Fachplanung Tragwerk
Wärmeschutz mit Energieeffizienzberatung
BAFA • DENA • KfW-Bank
Siebeneichener Str. 26 • 01662 Meißen
Tel.: 03521 454860 • architektenrr@gmx.net

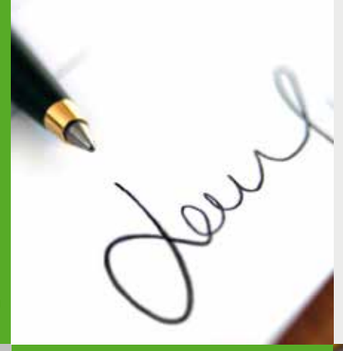
stets Ihr Partner
MALERMEISTER
Ralf Kotte
01662 Meißen · Tonberg 19
Tel. 0 35 21/73 16 36
FASSADEN RENOVIERUNG FUSSBÖDEN
Fax: 0 35 21/73 16 37
Funk: 0171/7 34 20 23
Internet: www.maler-kotte.de
email: info@maler-kotte.de

Mietverwaltung
Rundum-Service entlastet Eigentümer

Viele Eigentümer nutzen ihre Immobilien nicht selbst, sondern haben sie als Investment und Wertanlage erworben. Durch die Vermietung sollen dann möglichst attraktive Erträge gewonnen werden. Was erst einmal relativ einfach klingt, ist in der Praxis oft eine große Herausforderung. Denn auch hier sind alle mit einem Haus verbundenen Aufgaben zu bewerkstelligen – was wiederum Fachkenntnis und einen erheblichen Zeitaufwand erfordert.

Wir entlasten die Eigentümer von dieser Aufgabe und übernehmen die Verwaltung der vermieteten Einheiten von A bis Z – mit Kompetenz und vertrauensbildender Transparenz. Denn auch in der Mietverwaltung ist es für uns selbstverständlich, die Eigentümer regelmäßig und umfassend zu informieren und mit den Bewohnern eine angemessene Kommunikation zu pflegen.

- Bonitätsprüfung vor Abschluss eines Mietvertrages
- Rechtssichere Mietverträge
- Umgang mit Beschwerden
- Führung des Schriftwechsels mit Mietern und Eigentümern
- Anlegen/Führen der Mietkonten



Unsere Leistungen umfassen u.a.

- Vertretung gegenüber Behörden, Versicherungen u. Ä.
- Beratung bei mietrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Fragen
- Disposition von Rücklagenkonten
- Monatlicher Mieteinzug der mit den Mietern vereinbarten Beträge

- Durchführung von Mieterwechseln einschl. Kündigungsbestätigung und Wohnungsabnahme
- Feststellung und Organisation der Abstellung festgestellter Mängeln in den Wohnungen
- Verwaltung der Mietkautionen
- Anlegen und Führen der Mieterakten

Fellbacher Straße, Meißen

Rathausplatz, Weinböhla

- Zahlungsüberwachung der Mieteingänge einschl. 1. und 2. Mahnung
- Aussprechen von fristlosen Kündigungen bei Zahlungsverzug des Mieters nach Rücksprache mit dem Eigentümer
- Aussprechen von Mieterhöhungsverlangen gemäß der aktuellen Rechtsprechung
- Jährliche Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mietern

Lindenstraße, Nossen

- Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten
- Überwachung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnanlage in Bezug auf Hausmeisterei, Außenanlagenpflege, Winterdienst, Hausreinigung, etc.
- Vorlage von Mietstatistiken
- Erstellung von Vermietungskonzepten für Wohnraum und Gewerbe

maler WEDER Meisterbetrieb Stefan Weder
...Ihr Meister in Meißen...
boselweg 2 · 01662 Meißen
fon 03521 458844 · fax 03521 402746
mobil 0172 3507373
maler-weder@t-online.de · www.maler-meissen.de

HEIZUNG SANITÄR KLIMA SERVICE
Firma Hetmank
Sellaer Weg 10
02994 Wiednitz
Tel. 035723 / 93840
Fax 035723 / 93845
Mail fa.hetmank@t-online.de
www.hetmank.info
»»» 24h Bereitschaftsdienst unter 0175 / 21 255 10

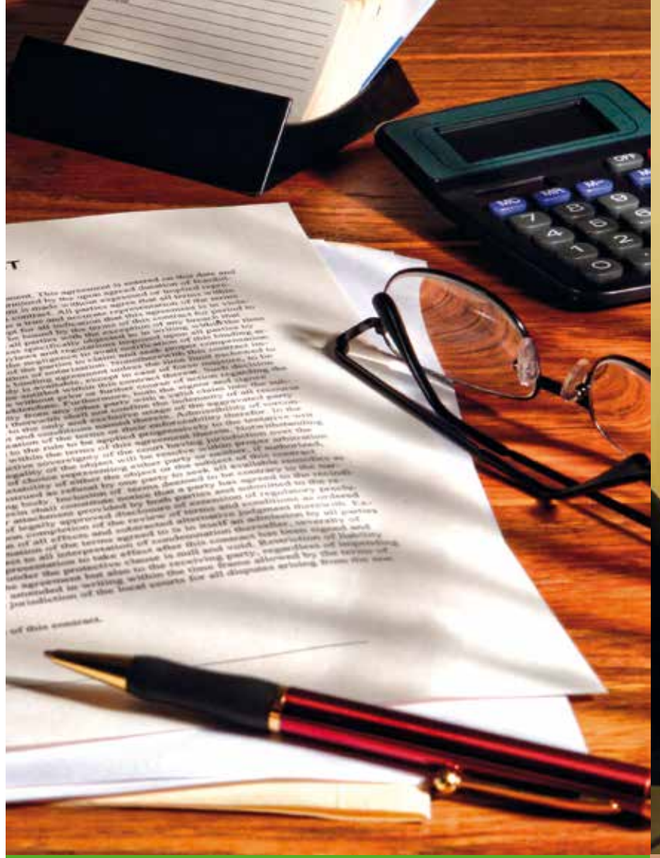
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Kreutz
Rottewitzer Str. 5 b • 01665 Meißen
Genehmigungs- und Ausführungsplanungen, Bauüberwachung und Baubegleitung sowie alles rund ums Dach
Dipl. Ing. (FH) Birgit Kreutz - Bauingenieur
ö. b. u. v. SV Ulrich Kreutz - Dachdeckerhandwerk
Tel. 03521-7190019 • ub.kreutz@freenet.de

INTERN Heizkontroll-Gesellschaft mbH
☎ 0351 826 410
Antonstraße 13
01097 Dresden
www.intern-heizkontrolle.de
info@intern-heizkontrolle.de
Ihr Partner für Verbrauchserfassung und Verbrauchsabrechnung

Professionelle Immobilienvermittlung

Ein weiterer Geschäftsbereich befasst sich mit dem Verkauf von Objekten für die Wohn- oder Geschäftsnutzung. Wer etwas zum Kaufen anbietet, findet hier kompetenten Rat und engagierte Unterstützung. Denn für Nichtfachleute ist die Gefahr groß, aufgrund mangelnder Fach- und Marktkenntnisse oder einer unprofessionellen Präsentation ein schlechtes Geschäft zu machen.

Wir bieten kompetenten Service für alle Objektarten – ob Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihen-/Stadthaus, Eigentumswohnungen oder ein Grundstück für die Wohnbebauung; ob Renditeobjekt oder Eigennutzung; ob Gewerbe, Büro, Praxis oder Einzelhandel. Unsere Kunden profitieren von der langjährigen Erfahrung, wie sich aus der Objektart und -nutzung, der baulichen Substanz, technischen Ausstattung, der Lage usw. ein realistischer Wert und die optimale Eignung für die individuellen Vorstellungen ermitteln lässt.



Unsere Vermittlungsleistungen für Verkäufer

- Besichtigung des Objekts und Erfassen der relevanten Daten
- Analyse des Objekts und Ermittlung eines marktgerechten Preises
- Aktive Positionierung des Angebotes am Markt (Erstellung Exposé, Schaltung von Anzeigen, Platzieren auf Immobilienportalen etc.)
- Anwerbung/Vorauswahl von Interessenten
- Bonitätsprüfung der Interessenten
- Durchführung von Besichtigungen und Verhandlungen
- Beratung der Eigentümer bzgl. der Interessentenauswahl
- Vorbereitung des Kaufvertrages
- Unterstützung beim Vertragsabschluss
- Unterstützung nach Vertragsabschluss, z. B. gegenüber Behörden, bis zur Schlüsselübergabe

Neue Heizung?
Auf unsere Rechnung!

ENSO-Wärme-KOMFORT:
ENSO plant, finanziert, baut und betreibt Ihre neue Heizungsanlage. Sie sichern sich Energie zu dauerhaft günstigen Konditionen.

Ihr Ansprechpartner:
Holger Gassert, Telefon: 0351 468-3351
E-Mail: service@enso.de

ENSO
Mehr Energie. Mehr Service.

Energieoptimierung durch intelligente Automation

J. Albert Regeltechnik
Inh. J. Albert, Dipl.-Ing. (FH)
Dr.-Rudolf-Friedrichs-Str. 8
01445 Radebeul
Telefon: (0351) 830 78 57
Tel. & Fax: (0351) 830 71 08
E-Mail: albert.regeltechnik@web.de

Automation von versorgungstechnischen Anlagen, insbes. Heizung, Lüftung, Klima und komplette Fernwärmeanlagentechnik

- produktneutrale Beratung und Begutachtung • technische Diagnostik
- produktneutrale Planung und Bauleitung • Energieberatung
- Ausführung von Automationsanlagen und Instandhaltung
- komplette Anlagensanierung

MILLIONENFACH BEWÄHRT!
Lösungen für die Wohnungswirtschaft
Prozessoptimierung
Energietransparenz
Sicherheit
www.brunata-muenchen.de
BRUNATA METRONA
Qualität, die zählt!

Liebe GmbH
HEIZUNG • BAD • SOLAR • SERVICE

Liebe Heizung und Bad GmbH
Fabrikstraße 4a · 01683 Nossen
Tel.: 03 52 42 - 68 684 · Fax: - 67 277
Notruf: 01 74 - 82 75 018

Vermietung
Wir sorgen für **gute Verhältnisse**

Das Vermieten von Wohn- und Gewerberäumen kann ein gutes Geschäft sein – wenn die Räume tatsächlich vermietet sind und es sich um zuverlässige und liquide Mieter handelt. Wir kennen den Markt und verfügen über das notwendige Fachwissen. Mit uns als Partner haben Eigentümer die Gewissheit, die besten Voraussetzungen für die optimale Vermietung ihrer wertvollen Immobilien geschaffen zu haben.

Unsere Mitarbeiter übernehmen zuverlässig und engagiert alle notwendigen Arbeiten, um die Objekte möglichst vollständig mit „guten“ langfristigen Mietern zu belegen und so eine attraktive Rendite zu ermöglichen. Unsere Leistungen bei der Vermittlung von Mietobjekten umfassen alle notwendigen Bereiche:

Akquisition:
Kontaktaufnahme, Besichtigung des Mietobjekts, Erfassung der Objektdaten, Objektgrobanalyse, Einschätzung eines aktuellen und erzielbaren Mietpreis.

Werbung:
Erstellung des Exposés, Anzeigenschaltung in regionalen Printmedien/Büroaushänge, Annoncieren auf eigener Homepage und Immobilienportalen, bei Bedarf Vermietungshinweise direkt am Objekt.

Vorbereitende Maßnahmen zum Mietvertragsabschluss:
Professionelle Anwerbung und Auswahl von Mietinteressenten/Kontaktieren vorgemerkter Kunden, Abstimmung/Koordination mit Interessenten, Besichtigung des Mietobjekts mit den Interessenten, Vorauswahl/Bonitätsprüfung der Interessenten, Information und Beratung der Eigentümer.

Abschluss des Mietvertrages
Erstellung des Mietvertrages nach den Wünschen des Vermieters und im Einklang mit der aktuellen Rechtslage, Koordination und Durchführung der Übergabe der Mietsache, Eröffnen eines Kautionskontos, Überwachung der Kautionszahlung des Mieters.

Bauunternehmen
Wunner
Neubau - Umbau - Ausbau
Mauerwerksanierung
Bauwerkstrockenlegung
Alte Spaargasse 10 A · 01662 Meißen
Tel. 0 35 21/ 73 16 17 · Fax 7116 67 · Funk 0172 /3 50 67 92
www.bauunternehmen-wunner.de · E-Mail: mail@enricowunner.de

Roy Wünsche Innenausbaubetrieb
Trockenbau – Montageservice
Maler- und Tapezierarbeiten
Bodenbelagsarbeiten – Komplettrenovierung
Roy Wünsche
An der Telle 14 · 01662 Meißen
Funk 0 174 / 9 23 55 98
Tel. 0 35 21 / 71 77 56 · Fax 0 35 21 / 71 77 57
Ihr Handwerker

Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG

Eine starke Partnerschaft

Eine Bank mit guter Entwicklung im Geschäftsfeld Baufinanzierung und ein erfahrenes Unternehmen im Bereich Immobilienvermittlung und -verwaltung: Das ist eine gute Kombination. Aus diesem Grund wird die Breitenstein Immobilien GmbH seit Juli 2013 zu gleichen Teilen vom Gründer Andreas Breitenstein und der Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG getragen.

Die Volksbank engagiert sich bereits seit mehreren Jahren bei der Investition in regionale Renditeimmobilien. Allerdings hatte sie bisher keine Immobilien- bzw. Hausverwaltung im Portfolio. Durch die Beteiligung bei Breitenstein Immobilien hat sich das geändert. Wir dagegen profitieren von der Möglichkeit, bei der Immobilienvermittlung die Verkaufs-/Vermietungsangebote unserer Kunden direkt den ca. 40.000 Volksbank-Kunden anzubieten. Darüber hinaus kann die Finanzierung und Absicherung für den Kunden aus einer Hand erfolgen. Außerdem ist die Verwaltung der bankeigenen Immobilien durch die Breitenstein Immobilien GmbH vorgesehen.

BREITENSTEIN
IMMOBILIEN GMBH
verwaltung | verkauf | vermietung

Breitenstein Immobilien GmbH

Großenhainer Str. 23
01662 Meissen

Telefon: +49-3521-730971
Telefax: +49-3521-730917
E-Mail: firma@breitenstein-immobilien.de
www.breitenstein-immobilien.de

DITTRICH
Dachdeckerfachbetrieb

- Dacharbeiten aller Art, Gründach und Dachterassen
- Dachklempnerarbeiten
- Wärmedämmsysteme
- Bauwerksabdichtungen
- Zimmerer- und Dachstuhlarbeiten
- Solardach

Dittrich Dachdeckerfachbetrieb GmbH
Lockwitztalstraße 28 · 01259 Dresden
Büro + Lager: Naumannstr. 12 · 01809 Heidenau
☎(03 51) 2 84 55 65 · (03 52 9) 5 26 70 50
Telefax: (03 51) 2 84 55 64 · (03 51) 5 26 70 51
E-mail: info@dachdeckerei-dittrich.de
www.dachdeckerei-dittrich.de

WINKLER
MALERFACHBETRIEB
Andreas Winkler
Raum- und Fassadengestaltung • Malerarbeiten
Tapezieren • Bodenlegearbeiten • kreative Wandgestaltung
Rote-Kreuz-Straße 4 • 01689 Weinböhla
Tel.: 01 73/395 24 31 • Fax: 03 52 43/526 43
e-mail: malerwinkler@arcor.de

JS/DEUTSCHLAND • Concept: JS Media Tools A/S • 46543 • www.jsdeutschland.de