

 ImmobilienDienst
Bochum

Ihre
Immobilie
in guten
Händen.



„Bochum ist ein
Markt mit Charakter,
Historie und einem
spürbaren Wandel.“

Oliver Schmidt

Geschäftsführer

S-ImmobilienDienst der Sparkasse Bochum GmbH



Von Haus aus erste Wahl.

Der S-ImmobilienDienst ist das größte Maklerunternehmen in Bochum. Unser Erfolg basiert auf einem hervorragenden Team, Fachwissen und einer exklusiven Kundendatei. Der S-ImmobilienDienst ist von Haus aus erste Wahl.





S-ImmobilienDienst in Zahlen.

ca. **5.000** 
*qualifizierte
Kaufinteressenten*

über **1.000** 
*Immobilienbewertungen
pro Jahr*

36 
*Mitarbeitende
in Bochum*

25 
Jahre am Markt

ca. **4.000** 
*Besichtigungstermine
pro Jahr*

Ihre Vorteile.

Unser Team berät Sie bedarfsorientiert und individuell – wir stellen uns auf Ihre Bedürfnisse ein. Ganz gleich, ob es um den Kauf, Verkauf oder die Kapitalanlage geht – wir setzen auf fundierte Recherche und eine Beratung auf Augenhöhe, statt auf oberflächliche Standards.





Sicher

Als **Marktführer** in Bochum und Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) verfügen wir über ein erfahrenes Team und ein **exklusives Netzwerk an Fachleuten**.

Vertrauen Sie einem erfahrenen Immobilienunternehmen.



Einfach

Von der Unterlagenbeschaffung bis zur Übergabe – wir kümmern uns um alle Details des Immobilienverkaufs. Sie sparen Zeit, schonen Ihre Nerven und erzielen das für Sie optimale Ergebnis.

Geben Sie Ihre Immobilie in die Hände unseres kompetenten Teams.



Erfolgreich

Ob diskreter Vertrieb über das engmaschige Kontakt- und Vertriebsnetz der Sparkasse oder eine breit gestreute **Multi-Channel-Vermarktung** – wir garantieren einen zügigen Verkauf und individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Arbeitsabläufe.

Profitieren Sie von unseren erstklassigen Kontakten.

In sieben Schritten zum Erfolg.

Der Verkauf einer Immobilie löst einen komplexen Prozess aus. Ein erfolgreicher Abschluss hängt dabei von vielen Faktoren ab.

Besonders hoch ist die Zufriedenheit, wenn ein Haus oder eine Wohnung, ein Zuhause, in dem oft ein großer Teil des Lebens verbracht wurde, zum bestmöglichen Preis in gute Hände übergeht. Wohneigentum erwerben die meisten Menschen nur selten, mitunter lediglich einmal im Leben. Umso wichtiger ist ein sicheres Gefühl – vor allem beim Preis.

Wir schaffen Transparenz und Vertrauen und sorgen somit für einen zügigen Abschluss. Der S-ImmobilienDienst ist ein starker Partner für beide Seiten. Mit uns an Ihrer Seite können gravierende Fehler vermieden werden.





1

Wir lernen Sie und Ihre Immobilie kennen.

Der erste Schritt: Wir übernehmen die Bewertung Ihrer Immobilie. Selbstverständlich fließen in unsere Einschätzung die Basics wie Lage, Größe, Baujahr, Zustand und Ausstattung des Objektes ein. Unser Erfolgsfaktor Nummer 1 ist jedoch unsere über 25-jährige Erfahrung zur Identifizierung des bestmöglichen Verkaufspreises. Wir kennen uns in Ihrer Nachbarschaft aus und haben bereits zahlreiche der Immobilien „von nebenan“ selbst bewertet oder verkauft. Vieles, was einfach erscheint,

kann für Sie, die nicht viel häufiger als einmal im Leben eine Immobilie kaufen oder verkaufen, zur Herausforderung werden. Falsche Angaben der Abmessungen, unvollständige Unterlagen oder veraltete Gutachten können zu einem unklaren Bild führen. Häufig erkennt unser Team bereits beim ersten Termin rechtliche Unstimmigkeiten. Dies gilt es sowohl bei der Preisfindung als auch bei einer möglichen Abwicklung professionell zu behandeln. Denn unser Anliegen ist es, Sie vor möglichen finanziellen Schäden zu bewahren.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Machen Sie gemeinsam mit uns eine Bestandsaufnahme.
- ✓ Sprechen Sie mit uns offen über Probleme und Mängel, die Ihnen bekannt sind.
- ✓ Wir unterstützen Sie bei Unklarheiten in der Kommunikation mit den Bau- und Liegenschaftsämtern.

Handfeste Einschätzungen – mit dem S-ImmobilienDienst mit Sicherheit möglich.



Unsere Recherche sorgt für Transparenz und reibungslose Abläufe.

Einer der wichtigsten Bausteine für eine Immobilienvermittlung ist das Beschaffen vollständiger Unterlagen. Als Immobiliendienstleister der Sparkasse Bochum und aufgrund unserer jahrelangen Erfahrung wissen wir, welche Unterlagen benötigt werden und wo fehlende Dokumente zu beschaffen sind. Zudem ist unser Team in der Lage Daten, Pläne oder Gutachten zu interpretieren. Wir sorgen für den richtigen Umgang mit diesen Informationen und wissen, wo und wie die Angaben verarbeitet werden müssen. Mit der Beschaffung von Unterlagen

allein ist es nicht getan, auf die transparente Aufbereitung kommt es an. Überlassen Sie die Bearbeitung aller Unterlagen uns Profis. Von Laien erstellte Grundrisse oder ungenaue Wohnflächenberechnungen sowie grob geschätzte Energieverbrauchswerte können am Ende teuer für Sie werden. Wir sorgen außerdem für eine reibungslose und sichere Übergabe aller relevanten Unterlagen an die finanzierende Bank und die zukünftigen Eigentümer. Diese Nachweise schützen Sie nachhaltig vor Regressansprüchen, die auch Jahre später noch geltend gemacht werden können.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Schaffen Sie mit uns eine vertrauensvolle Grundlage.
- ✓ Verzichten Sie auf eigene Schätzungen.
- ✓ Nutzen Sie unsere Expertise für eine realistische Einschätzung.

Weitreichende Recherchen – mit dem S-ImmobilienDienst sicher und transparent.

Wir setzen Ihr Objekt perfekt ins Bild.

Die in einem Immobilien-Exposé enthaltenen Angaben gehen über das reguläre Maß hinaus und sorgen vor allem für Transparenz. Sicherheit und Transparenz – das sind die entscheidenden Details. Der Kauf einer Immobilie stellt in der Regel die größte Investition im Leben dar. Auch für finanzierende Banken sind Qualität und Informationsdichte eines Exposés wichtige Entscheidungskriterien.

Der S-ImmobilienDienst erstellt aussagekräftige Exposés. Aus allen Komponenten, die wir von Ihnen erhalten, oder für Sie zusammengetragen haben, fertigen wir ein Exposé an, das allen Qualitätsansprüchen gerecht wird und eine optimale Vermarktung möglich macht. Die darin enthaltenen Angaben gehen über das reguläre Maß hinaus und beinhalten unter anderem auch Informationen über den Erschließungskostenstatus sowie mögliche Lasten und Beschränkungen.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Unterscheiden Sie genehmigte Wohnflächen von „wohnflächen-ähnlichen“ Flächen.
- ✓ Lassen Sie professionelle Objektfotos erstellen.
- ✓ Stellen Sie alle Unterlagen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammen.

Aussagekräftige, ansprechende Exposés – mit dem S-ImmobilienDienst zum Vermarktungserfolg.





Wir bringen passende Parteien zusammen.

Jeder Verkauf bedarf einer individuellen Verkaufsstrategie. Die S-ImmobilienDienst-Kundenkartei ermöglicht eine diskrete und maßgeschneiderte Vermarktung sowie einen effizienten Vertriebsprozess: Dank hinterlegter Suchprofile können wir gezielt auf unterschiedliche Anforderungen und Wünsche eingehen. Sobald wir von Ihnen die Freigabe erhalten haben, mit der Vermarktung Ihrer Immobilie zu beginnen, platzieren wir Ihre Immobilie bei unseren Kunden. Anfragen und Nachfragen bearbeiten wir für Sie zeitnah und professionell. Häufig taucht der Wunsch auf, die Immobilie so diskret wie möglich zu

verkaufen. Unsere in Bochum einzigartigen Vertriebsstrukturen ermöglichen es, Ihre Immobilie Interessenten in 45 Geschäftsstellen der Sparkasse Bochum zu präsentieren. Der Standort Ihrer Immobilie wird nur an Kunden vermittelt, die wir kennen. Bevor wir Besichtigungstermine vereinbaren, sprechen wir mit den potenziellen Kaufinteressenten. Denn nicht jedes geäußerte Interesse passt auch zur Immobilie – eine sorgfältige Auswahl ist entscheidend. Wir inserieren Ihre Immobilie selbstverständlich auch in allen relevanten Internetportalen. Auf diese Weise können wir eine maximale Reichweite generieren.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Planen Sie mit uns die für Sie ideale Vermarktungsstrategie.
- ✓ Setzen Sie auf unsere erstklassigen Kontakte.
- ✓ Mit sicherem Gespür finden wir den richtigen Käufer für Ihre Immobilie.

Das perfekte Match – mit dem S-ImmobilienDienst die richtigen Personen erreichen.

5 Wir arrangieren effektive Besichtigungstermine.

Viele potenzielle Käufer sind berufstätig oder wohnen aktuell – noch – nicht in Bochum. Für diese Käufergruppe haben wir einen besonderen Service. Mit einem digitalen 360°-Rundgang können wir 24/7 und weltweit eine virtuelle Besichtigung anbieten, um sich einen ersten Eindruck von Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Darüber hinaus führen wir Besichtigungstermine vor Ort durch und können durch Erläuterungen und Hinweise

zielgerichtet zum Kauf Ihrer Immobilie motivieren. Wir wissen, dass der Prozess vom ersten Eindruck bis zum endgültigen Verkauf zeitintensiv werden kann. Profitieren Sie davon, dass Sie die Realisierung von Besichtigungsterminen und die Beantwortung aller, auch komplizierter, Fragen uns überlassen können. Gerade in angespannten oder überhitzten Zeiten ist ein motivierendes und zielgerichtetes Verkaufsgespräch entscheidend.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Lassen Sie einen digitalen 360°-Rundgang von uns erstellen.
- ✓ Überlassen Sie uns die Koordination von Terminen vor Ort, so vermeiden Sie Terminkollisionen.
- ✓ Lassen Sie sich bei der Präsentation Ihres Objektes von uns begleiten – wir wissen, welche Informationen wichtig sind.

Zielführende Besichtigungen – mit dem S-ImmobilienDienst effektiv Termine gestalten.



6 Verhandlungsgeschick macht uns erfolgreich.

Während auf Verkäuferseite das Ziel ein möglichst hoher Verkaufspreis ist, steht auf Käuferseite meist ein gegensätzliches Interesse. Nicht immer verlaufen Verhandlungen deshalb diplomatisch ab. Um beide Parteien zu einem zufriedenstellenden Abschluss zu führen, der beiden Seiten gerecht wird, bedarf es eines großen Fingerspitzengefühls. Unser Team steht Ihnen als routinierte und neutrale Instanz zur Seite. Wir führen alle Gespräche für Sie und selektieren unseriöse und unverschämte Angebote bereits im Vorfeld aus. Mit Feingefühl und Erfahrung finden wir genau

die richtigen Käufer für Ihre Immobilie. Nicht jeder, der eine Immobilie kaufen möchte, verfügt auch über das notwendige Eigenkapital oder die notwendigen Sicherheiten. Wir prüfen für Sie Finanzierungszusagen oder Eigenkapitalnachweise.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Klären Sie mit uns objektiv Ihre Verhandlungsposition.
- ✓ Vertrauen Sie auf unsere Marktkenntnis.
- ✓ Lassen Sie sich von uns vor unangenehmen Gesprächen schützen.

Geschickt Verhandlungen führen – von der S-ImmobilienDienst-Erfahrung profitieren.



7 Wir begleiten die Kaufabwicklung und noch mehr.

Nach einer erfolgreichen Entscheidung über den Käufer lassen wir den Kaufvertragsentwurf für Sie erstellen. Darüber hinaus bietet unser Netzwerk kompetente Steuer- oder Anwaltskanzleien, die im Zuge der Abwicklung hilfreich sein können. Denn nicht nur persönliche Situationen, beispielsweise Scheidungen, Krankheitsfälle oder Erbschaftsangelegenheiten, können eine Kaufabwicklung erschweren. Auch Sachverhalte wie Zuwegungsregelungen, Dienstbarkeiten oder Bauschäden erfordern eine korrekte Formulierung.

Beim Beurkundungstermin lassen wir Sie auf keinen Fall allein. Wir sorgen dafür, dass während der Beurkundung keine Formulierungen verändert werden, die Sie möglicherweise im Nachgang bereuen würden. Nach erfolgter Beurkundung sichten wir alle Unterlagen und bereiten die Übergabe aller Dokumente für Sie und die Käuferpartei vor. Bis zur Überweisung der Kaufsumme und auch darüber hinaus stehen wir an Ihrer Seite: Ob Übergabe aller Schlüssel, Koordination des Übergabetermins, Dokumentation der Zählerstände oder Verfassen eines Übergabeprotokolls – Sie können auf uns zählen. Tauchen später noch Fragen bei Ihnen auf, sind wir selbstverständlich für Sie da.

Wertvolle Tipps:

- ✓ Vertrauen Sie auf professionelle Unterstützung beim Vertragsentwurf.
- ✓ Lassen Sie sich beim Beurkundungstermin begleiten.
- ✓ Zählen Sie bei der Übergabe auf uns.

**Bedarfsgerechte Vertragsunterlagen – mit dem Partner-
netzwerk des S-ImmobilienDienstes auf der sicheren Seite.**



Wichtige Unterlagen.

Für einen Hausverkauf müssen zahlreiche Unterlagen vorliegen, damit das Geschäft abgewickelt werden kann. Ihnen fehlen einige der benötigten Dokumente? Wir helfen Ihnen bei der Beschaffung.

- Energieausweis
- Grundbuchauszug
- Eintragungsbewilligungen
- Baulasten
- Genehmigungen, Baugenehmigungen
- Erschließungskostenauskunft

„Die Mitarbeiter des S-ImmobilienDienstes sind auch für steuerrechtliche Probleme und Fallstricke sensibilisiert und geschult.“

Dr. Thomas Blum, LL.M
Geschäftsführer Harpener Treuhand
Steuerberatungsgesellschaft mbH, Bochum

„Die umfangreiche Vorarbeit durch den S-ImmobilienDienst macht die Beurkundung von Immobilienkaufverträgen besonders angenehm und unkompliziert.“

Theodor Schmidt
Schmidt Rechtsanwälte
Fachanwälte und Notar

„Wir wissen die professionellen Abläufe, die gute Vorbereitung und die langjährige Erfahrung der Mitarbeiter des S-ImmobilienDienst sehr zu schätzen.“

Sascha Siegmund
Sascha Siegmund – Planungsbüro für energieeffizientes Bauen



Interview.

Der S-ImmobilienDienst stellt sich mit seinem neuen Geschäftsführer Oliver Schmidt zukunftsorientiert auf. Im Gespräch erklärt er, was ihn an der neuen Aufgabe reizt, wie er den Immobilienmarkt in Bochum einschätzt und warum persönliches Vertrauen heute wichtiger denn je ist.



Sie sind seit Ende 2024 Geschäftsführer des Unternehmens. Was hat Sie zu dieser Aufgabe bewogen?

Oliver Schmidt: Mich hat die Überzeugung motiviert, dass wir als Unternehmen einen echten Unterschied machen können – für unsere Kunden, für unsere Partner und für unsere Stadt. Der Wunsch, aktiv mitzugestalten, unsere Stärken weiter auszubauen und neue Impulse zu setzen, war hierbei ausschlaggebend. Ich sehe großes Potenzial darin, nicht nur Bestehendes zu optimieren, sondern auch über den Tellerrand hinauszuschauen – immer mit dem Ziel, unseren Kunden den größtmöglichen Mehrwert zu bieten.

Was macht den Immobilienmarkt in Bochum so besonders und welche Entwicklungen beobachten Sie zurzeit?

Bochum ist ein Markt mit Charakter, Historie und einem spürbaren Wandel. Die Stadt entwickelt sich stetig weiter – von einer ehemaligen Industriemetropole zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Wir sehen eine zunehmende Nachfrage in gut angebundenen Stadtteilen und ein wachsendes Interesse von Kapitalanlegern. Was Bochum besonders macht, ist die Mischung aus Bodenständigkeit, Potenzial und echter Lebensqualität – eine Kombination, die wir bei unserer täglichen Arbeit immer im Blick haben.



„Vertrauen entsteht durch echtes Interesse und klare Haltung – genau das macht für mich den Unterschied.“

Was ist Ihnen besonders wichtig bei der Betreuung von Interessenten und Käufern?

Verlässlichkeit, Transparenz und echtes Interesse an den Bedürfnissen unserer Kunden. Wir nehmen uns Zeit für individuelle Fragen, beraten ehrlich und begleiten den Kaufprozess mit viel Fingerspitzengefühl. Besonders wichtig ist uns, dass sich unsere Käufer jederzeit gut informiert, verstanden und sicher fühlen. Schließlich geht es oft um eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben – dafür braucht es Vertrauen, Kompetenz und Engagement.

Wenn Eigentümer überlegen, ihre Immobilie zu verkaufen, warum sind sie beim S-ImmobilienDienst gut aufgehoben?

Weil wir zuhören, individuell beraten und mit einem tiefen Verständnis für den Markt agieren. Verkäufer dürfen bei uns eine ehrliche Einschätzung, einen realistischen Fahrplan und eine wertschätzende Begleitung erwarten – von der Erstberatung bis zur Schlüsselübergabe. Wir wissen, dass jede Immobilie eine persönliche Geschichte hat – und diese respektieren wir. Unser Ziel ist nicht der schnelle Abschluss, sondern das bestmögliche Ergebnis für unsere Kunden.

S-ImmobilienDienst

Professionelle Teamplayer für alle
Anliegen rund um die Immobilie.

Neubau

- Professionelle Vermarktung von Neubauimmobilien
- Marktanalyse
- Zielgruppengerechte Projektentwicklung
- Grundstücksbeurteilung
- Bauträgerbetreuung
- Vertriebseinschätzung
- Sicherstellung von Qualitätsstandards
- Sonderwunschberatung

Bereich Privatbestand

- Immobilienbewertung von selbstgenutztem Wohneigentum
- Immobilienbewertung von vermietetem Wohneigentum
- Betreuung von Kaufinteressenten
- Beratungen bezüglich Barrierefreiheit
- Immobilienverkauf
- Verkaufsabwicklung

Bereich Investment

- Bewertung und Verkauf von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeimmobilien, Büroimmobilien, Spezialimmobilien
- Grundstücksbewertung
- Grundstücksentwicklung
- Portfoliobewertung und Handlungsempfehlung
- Mietzinsanalyse
- Betriebskostenanalyse
- Analyse des zukünftigen Investitionsbedarf

Vermietung

- Sichere Ermittlung der Marktmiete
- Professionelle Vermarktung
- Beschaffung des Energieausweises
- Bonitätsprüfung zukünftiger Mietparteien
- Vorbereitung von Mietverträgen
- Wohnungsübergabe





Facebook: [simmobiliendienstbochum](#)



Instagram: [simmobiliendienstbochum](#)



LinkedIn: [simmobiliendienstbochum](#)



Homepage: [s-immobiliendienst.de](#)