Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Wohnen – so wie ich es mag

3 ½ Zimmer mit über 126 m² Wohnfläche

großer Balkon, Aufzug, Hausmeister u.v.m.

Kirchheim – Stadtlage – Kolbstr. 48

Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Exposé finden Sie neben den wichtigsten Informationen über Ihre Traumimmobilie auch viel Wissenswertes über unsere Firmenphilosophie.
Die Immobilienkanzlei Sommerer ist bekannt für Ihren Service und die Betreuung bei der Vermittlung von großen und kleinen Immobilien. Wichtig ist uns, Ihnen auch einen kurzen Einblick in diese Sparte zu geben. Auf einer der letzten Seiten finden Sie zusätzlich kurze Informationen über die Preisentwicklung auf dem Gebrauchtimmobilienmarkt. Hier finden Sie einfach alles, was Sie über uns und die für Sie interessante Immobilie wissen möchten. Und wenn Sie dann noch Fragen haben, melden Sie sich einfach telefonisch, per Email oder auch gerne persönlich!

Die Immobilienkanzlei SOMMERER steht mit einer über 25-jährigen Erfahrung, des Firmeninhabers Jochen Sommerer für Ehrlichkeit, Kompetenz und Vertrauen. Diesem hohen Anspruch versuchen wir jeden Tag aufs Neue gerecht zu werden. Als Bestätigung dafür erhalten wir mittlerweile weit über die Hälfte unserer Gebrauchtimmobilien aufgrund von Empfehlungen und Referenzen. Wir würden uns freuen Sie als Kunden gewinnen zu können und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

Verkauf von Immobilien ist immer auch Vertrauenssache.

Der Inhalt – eine Übersicht/Inhalt

Der Inhalt – eine Übersicht / Inhalt 3
Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details 4
Fotografien – Eingang 6
Fotografien – Wohnen 8
Fotografien – Wohnen 10
Fotografien – Küche 13
Fotografien – Schlafen 14
Fotografien – Terrasse / Balkon 16
Fotografien – Bad. 18
Fotografien – Bad / Details 20
Fotografien – Gäste Bad 22
Fotografien – Kinder-/ Gästezimmer 24
Fotografien – Keller 26
Fotografien – Technik / Details / Ausstattung 28
Grundriss – 2D 30
Grundriss – 3D 32
Luftbild 34
Energieausweis 35
Was macht eigentlich die IK-S 36
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor 38
Besuchen Sie uns im Internet 40
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER 44

Ihre Immobilie
– alle wissenswerten Details

Nebenan finden Sie nun alle wichtigen Informationen über diese wunderbare Immobilie im Detail.

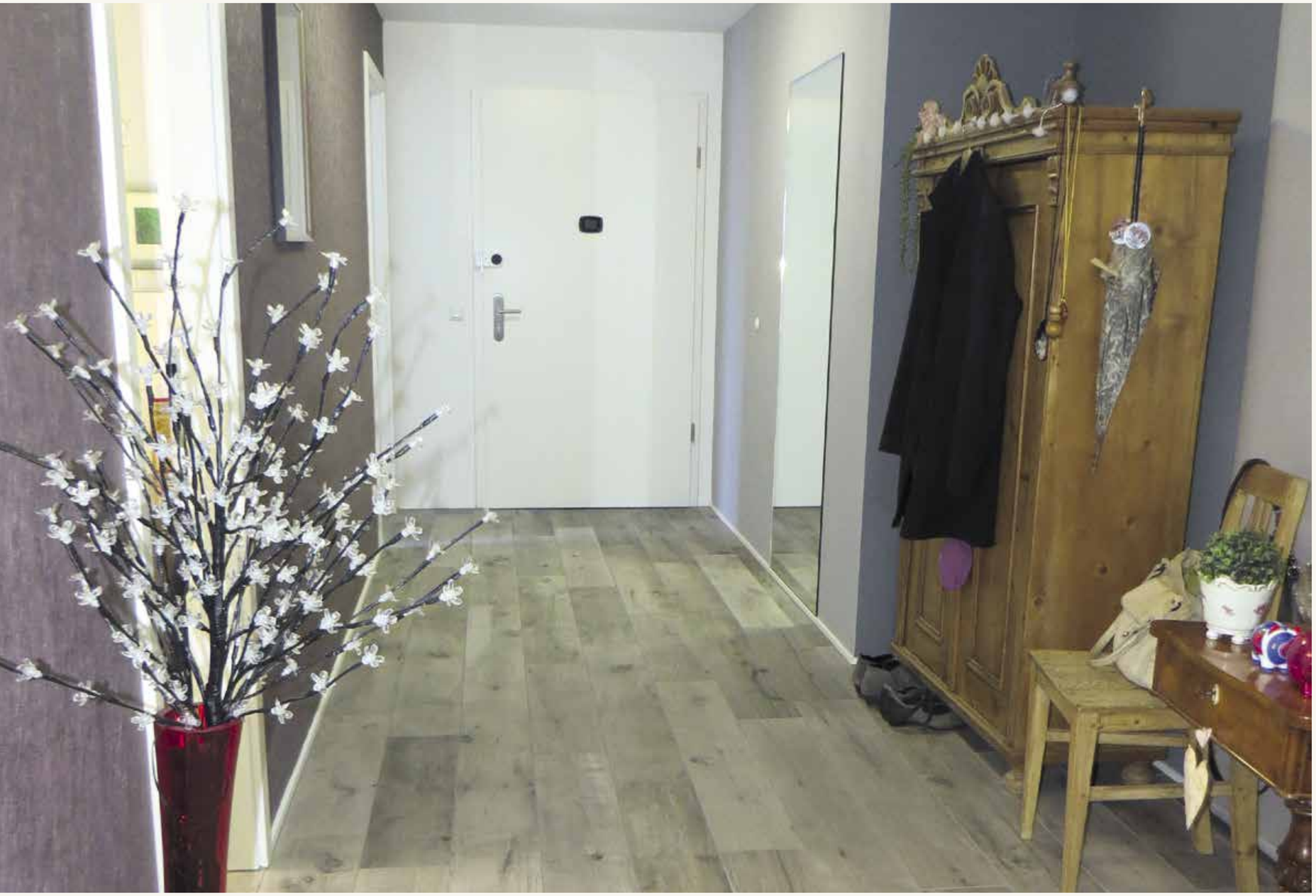
In einer der besten stadtnahen Lagen von Kirchheim / Teck, erwartet Sie, nur wenige Meter von der S-Bahn, dem Nanz Center und den Herrschaftsgärten entfernt, dieser Wohntraum. Freuen Sie sich auf ein Wohnambiente der hochwertigen und geschmackvollen Art & Weise.

Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Wohnungstyp:	Wohntraum-Wohnung im I. OG
Zimmer:	3 1/2
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 126,43 m²
Objektzustand:	neu – geschmackvoll – wertig
Baujahr:	2016
Einbauküche:	ja (ALNO Küche, nicht im Kaufpreis enthalten – zur Verhandlung)
Heizungsart:	Gas / Solar (hochenergetisch & zeitaktuell)
Garage/Stellplatz:	Garagenplatz Nr. 16
Kellerräume:	ja Keller Nr. 5
Balkon/Terrasse:	ja, 15 m²
Bauart:	Massiv
Bauträger:	Dyck-Wohnbau
Hausgeld / Betriebskosten:	€ 325,-- / mtl.
Miteigentumsanteile:	158 / 1.000
Energiekennziffer:	51,9 kWh (m²·a)
Internetanschluss:	DSL mit bis zu 10 Mbit/s.
Bezug:	Juli 2018
sonstiges:	- € 6.500,- Elektrikeraufpreis „Smart Home“ – Aufpreis - € 3.500,- Sonderausstattung Bad – Aufpreis - € 1.500,- Sicherheits-Fenster + Türen – Aufpreis - € 8.000,- Fliesenaufpreis – Aufpreis - alles im Preis inklusive! Über alle Leistungen liegen Rechnungen vor. - ALNO Küche VB - Garage € 19.000,-
Kaufpreis	***399.000,-- € (ohne EBK, ohne Garage)***

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 5% zzgl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen werden. Fällig nach notarieller Beurkundung. Des Weiteren erfolgen die Angaben der Immobilienkanzlei Sommerer gemäß der vom Verkäufer erhaltenen Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Die Immobilienkanzlei Sommerer ist nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Ist die Immobilienkanzlei Sommerer beauftragt, den angemessenen Marktwert zu berechnen, geschieht dies nach aktueller Markterfahrung und nicht nach „Gutachter-Regeln“. Die Haftung der Immobilienkanzlei Sommerer beschränkt sich auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Fotografien
– Eingang



Heißen Sie Ihre Gäste Willkommen ...

... in diesem großzügigen Eingangsbereich.
Alle Flure und Türen sind in Rollstuhlgerechter Breite ausgeführt.

Fotografien – Wohnen

Große Fensterflächen kombiniert mit geschmackvollen / modernen Bodenbelägen ...

... Sie werden begeistert sein.

Fotografien – Wohnen

Über 126 m² Wohnfläche bedeutet ...

... viel Platz und Luft in der Raumkonzeption. Neidische Blicke sind Ihnen hier garantiert.

Fotografien
– Küche

Lassen Sie sich begeistern von einem großzügigen Küchenformat in hochwertiger Ausführung ...

... Edler Stein in Kombination mit klarem Weiß.
Eine Küche zum verlieben ☺
(nicht im Kaufpreis enthalten)

Großzügiges Schlafzimmer ...

... schöne Träume sind garantiert.

Fotografien
– Terrasse / Balkon

Ein Terrassenbalkon der besonderen Art & Weise ...

... verweilen ... träumen ... genießen ...
die Seele baumeln lassen ☺
Dieser Sommer gehört Ihnen!

Fotografien – Bad

Sonniges Badezimmer ...

... mit viel Licht und individueller Raumaufteilung überrascht Sie dieses Bad. Hier beginnt der Tag sonnig & freundlich und bringt Sie am Ende des Tages liebevoll ins Bett.

Fotografien
– Bad Details

Ausstattungsdetails ...

... alles ... nur nichts Gewöhnliches von der Stange ☺

Fotografien
– Gästebad

Gäste-Bad /WC ...

... edel, schick und wunderschön. Es gibt viele die wären froh, ihr Hauptbad würde so aussehen.

Fotografien
– Kinder/Gäste Zimmer

Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer ...

... Sie haben die freie Wahl.

Keller ...

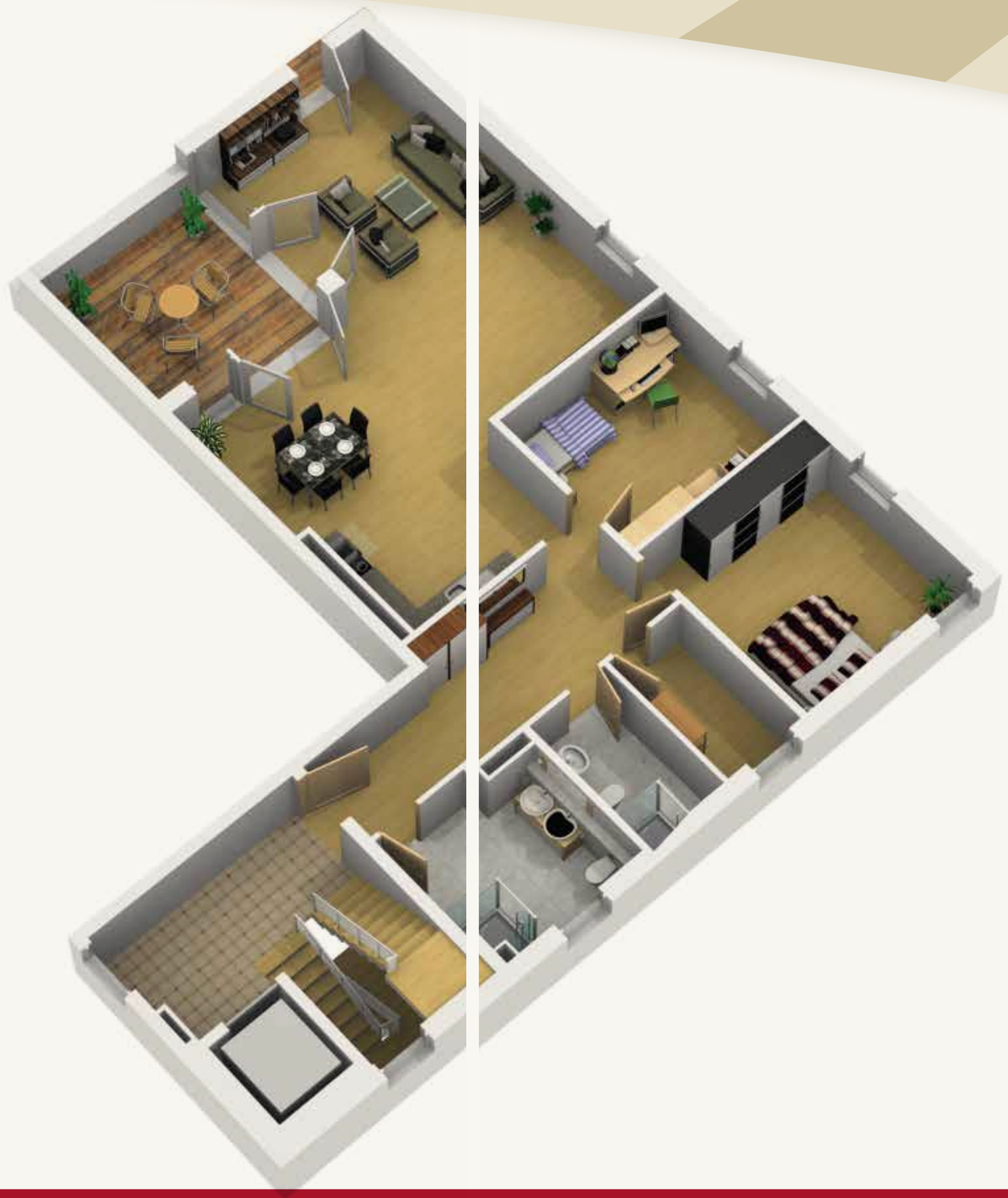
... Platz für alles was man braucht und nicht braucht. ☺

Fotografien
– Technik – Details – Ausstattung

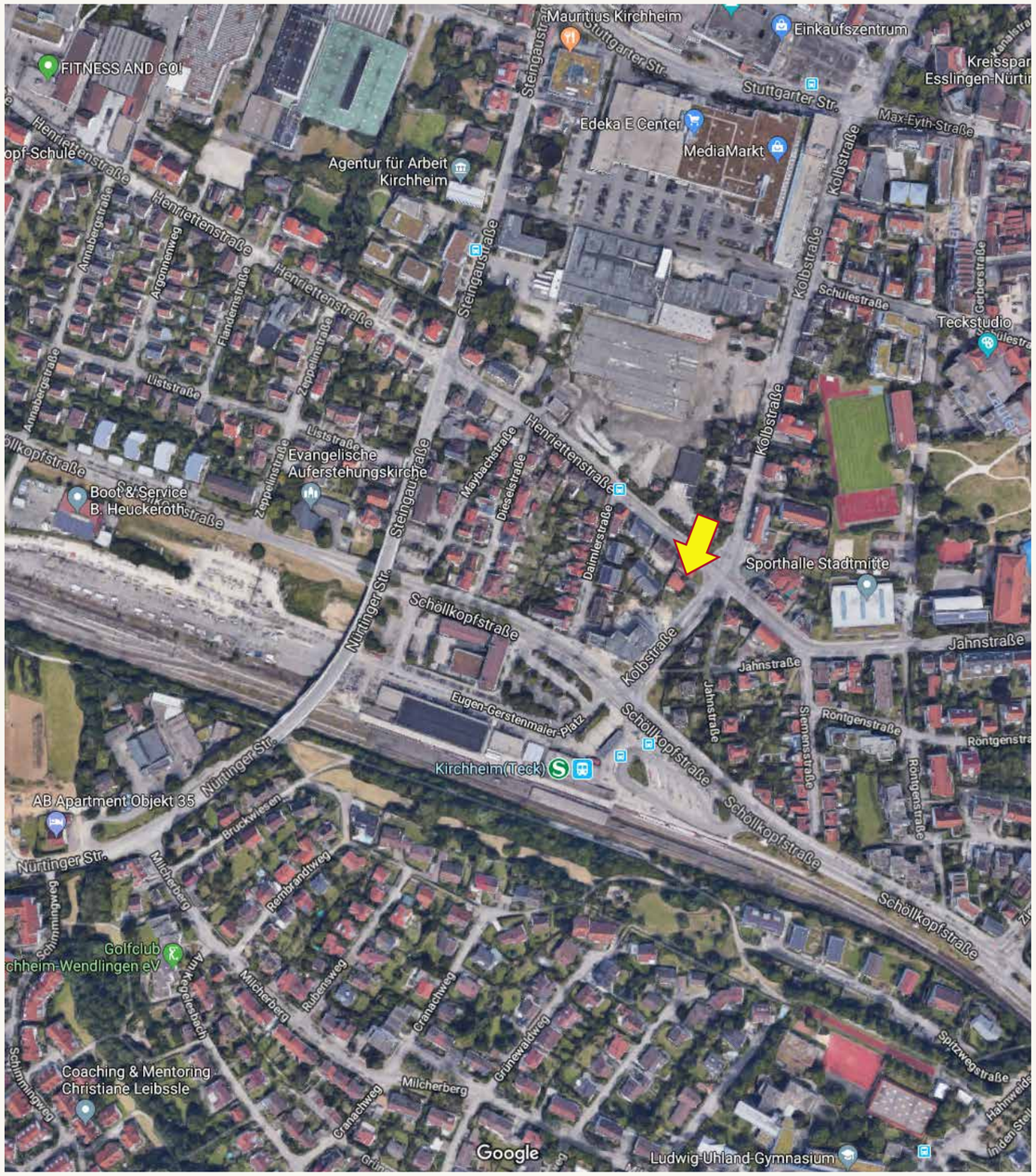
Grundriss
– 2D

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Grundriss – UG 3D



Luftbild



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer** [2] BW-2016-001132619 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 11,1 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 51,9 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

59,2 kWh/(m²a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]				Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Primärenergiebedarf					
Ist-Wert 59,2	kWh/(m²·a)	Anforderungswert 59,6	kWh/(m²·a)	×	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'					Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert 0,43	W/(m²·K)	Anforderungswert 0,50	W/(m²·K)		Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	×	eingehalten			Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 51,9 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Solar (Deckung) Deckungsanteil: 22,2 %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

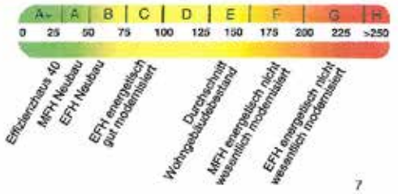
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

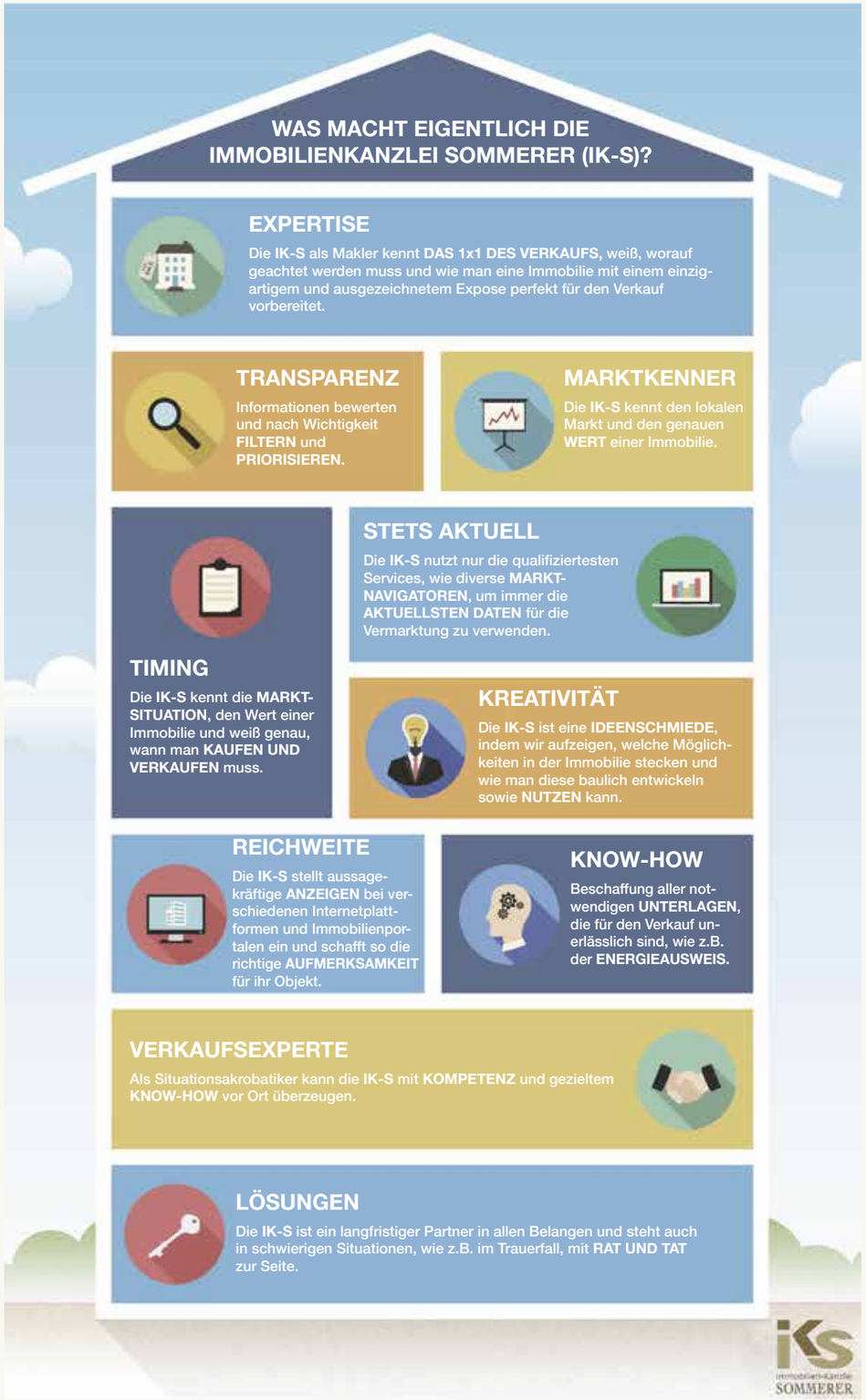
Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus


WAS MACHT EIGENTLICH DIE IMMOBILIENKANZLEI SOMMERER (IK-S)?
EXPERTISE
Die IK-S als Makler kennt DAS 1x1 DES VERKAUFS, weiß, worauf geachtet werden muss und wie man eine Immobilie mit einem einzigartigem und ausgezeichnetem Expose perfekt für den Verkauf vorbereitet.
TRANSPARENZ
Informationen bewerten und nach Wichtigkeit FILTERN und PRIORISIEREN.
MARKTKENNER
Die IK-S kennt den lokalen Markt und den genauen WERT einer Immobilie.
STETS AKTUELL
Die IK-S nutzt nur die qualifiziertesten Services, wie diverse MARKT-NAVIGATOREN, um immer die AKTUELLSTEN DATEN für die Vermarktung zu verwenden.
TIMING
Die IK-S kennt die MARKT-SITUATION, den Wert einer Immobilie und weiß genau, wann man KAUFEN UND VERKAUFEN muss.
KREATIVITÄT
Die IK-S ist eine IDEENSCHMIEDE, indem wir aufzeigen, welche Möglichkeiten in der Immobilie stecken und wie man diese baulich entwickeln sowie NUTZEN kann.
REICHWEITE
Die IK-S stellt aussagekräftige ANZEIGEN bei verschiedenen Internetplattformen und Immobilienportalen ein und schafft so die richtige AUFMERKSAMKEIT für ihr Objekt.
KNOW-HOW
Beschaffung aller notwendigen UNTERLAGEN, die für den Verkauf unerlässlich sind, wie z.B. der ENERGIEAUSWEIS.
VERKAUFSEXPERTE
Als Situationsakrobatiker kann die IK-S mit KOMPETENZ und gezieltem KNOW-HOW vor Ort überzeugen.
LÖSUNGEN
Die IK-S ist ein langfristiger Partner in allen Belangen und steht auch in schwierigen Situationen, wie z.B. im Trauerfall, mit RAT UND TAT zur Seite.

IMMOBILIEN SCOUT 24
Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien
PREMIUM PARTNER 2017
IK-S / S-PE
Ausgezeichnet für langjährige Erfahrung, besonderes Engagement für Kunden sowie überdurchschnittliche Kundenbewertungen.
Gregory Ellis
CEO Scout24-Gruppe
Berlin, Februar 2017
URKUNDE

Die Immobilien-Kanzlei SOMMERER stellt sich vor

Wir sind täglich für Sie da. Herr Jochen Sommerer und Frau Melanie Feuerabend. Um den immer komplexeren Immobilienmarkt für Sie zu durchleuchten, arbeiten wir mit modernster Technik, sowie Software und höchster Motivation. Schon die kleinsten Schwankungen der Zinsen und Preisentwicklung werden bei uns täglich registriert und entsprechend in die Beratung mit einbezogen.

Wichtige Informationen liefert uns hierbei das Internet. Wir stehen Ihnen gerne bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung.

Wir sind bereit für die Zukunft!
Sind Sie es auch?

Vertrauen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie

Aufgrund unserer über zwanzig jährigen Erfahrung im Vermitteln von Immobilien im Großraum Kirchheim, Nürtingen, Wendlingen und dem dazugehörigen Umland können Sie sich sicher sein von uns, als eine feste und bekannte Marktgröße welche für Kompetenz und Vertrauen steht, profitieren Sie sowohl als Verkäufer wie auch als Käufer gleichermaßen! Für Sie erstellen wir von jeder Immobilie vorab ein unabhängiges Gutachten. Erst anschließend stellen wir Ihre Immobilie zum tatsächlichen Marktwert ins Angebot.

Durch diese Vorgehensweise stellen wir sicher, dass Sie in einem überschaubarem Zeitrahmen den tatsächlichen Marktwert Ihrer Immobilie erhalten und so keine Kompromisse eingehen müssen! Wir garantieren Ihnen mit diesem System aber auch, dass Sie als Käufer auf der sicheren Seite stehen. Denn Sie erwerben keine Immobilie zu überzogenen Preisen! Solch einen Kundenservice finden Sie nicht überall. Ständige Marktpräsenz, langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen zeichnet uns aus. Ein Partner, welcher Sie bei der kompletten Abwicklung bis über den Notarvertrag hinaus begleitet.

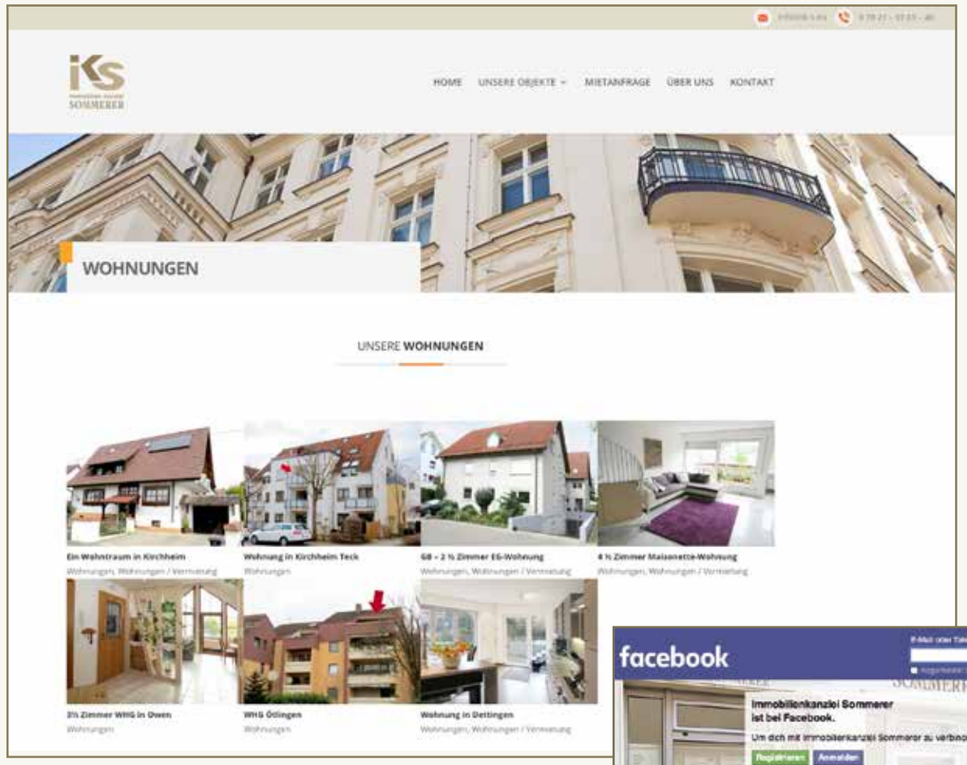
DER RICHTIGE ANSTOSS FÜHRT MIT DEM RICHTIGEN KNOW-HOW ERFOLGREICH ZUM ZIEL!

Überzeugen Sie sich selbst!
Unsere Kunden liegen uns am Herzen,
und was diese über uns schreiben, können
Sie auf unserer Internetseite einsehen!

www.ik-s.eu

Besuchen Sie uns im Internet

Bereits seit Sommer 2000 sind wir selbstverständlich auch online für Sie als unsere Kunden erreichbar. Neben unserem Webauftritt, den Sie unter www.ik-s.eu finden, können Sie sich aktuell über viele Angebote und ausgewählten Informationen auf unserer Unternehmensseite in Facebook rund um die Immobilie informieren. Ihr Objekt wird zudem in den bekanntesten Immobilienportalen im Internet präsentiert und ist somit allen Usern zugänglich.



Besuchen Sie uns unter *www.ik-s.eu* – es lohnt sich!

Unser Serviceangebot für Sie ist uns wichtig! Die tägliche Aktualisierung unserer Website und die Pflege unserer Facebook Unternehmensseite im Internet ist selbstverständlich. Als Verkäufer werden Sie erstaunt sein, wie schnell Ihre Immobilie im Internet präsent ist!

Oder auf unserer Unternehmensseite in Facebook unter *www.facebook.de/Immobilienkanzlei*

SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN ?

Rufen Sie uns an.

Immobilienkanzlei **SOMMERER**
Metzgerstr. 5
73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: (0 70 21) 97 69 - 40
www.ik-s.eu
email: verkauf@ik-s.eu
www.facebook.de/Immobilienkanzlei

Jochen Sommerer (Dipl. Immobilienwirt)

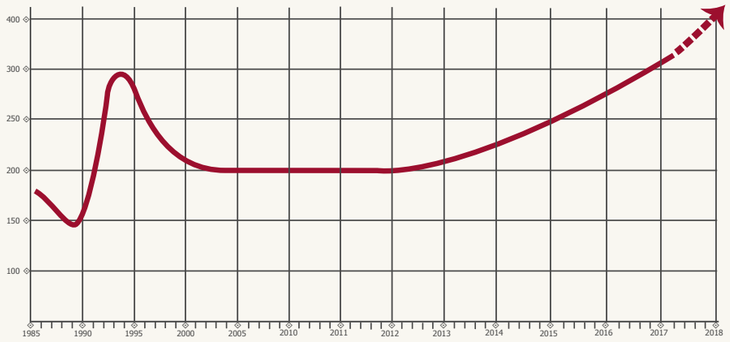
Preise für Gebraucht-Immobilien – Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt

Seit 2006 ist die Eigenheimzulage bereits weggefallen und dennoch konnte der erwartete Einbruch auf dem Immobilienmarkt bis heute nicht festgestellt werden.
So sind gebrauchte Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nach wie vor stark nachgefragt.
Ein tatsächlicher Marktpreis einer Immobilie hat jedoch viele Einflussfaktoren. So spielt die Art der Immobilie (Eigentumswohnung, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus, Villa, usw.) sowie die Region (Ballungsgebiet, gute Verkehrsanbindung, ländlich, usw.) aber auch die Wohnlage (ruhig gelegen, an einer Durchgangsstraße gelegen, in Bahnnähe oder in Industriegebietsnähe) eine große Rolle.
Der Wohnraumbedarf von Eigentumswohnungen in guter Wohnlage und kleinen Wohneinheiten, sowie Reiheneckhäusern, Doppelhaushälften und auch Einfamilienhäusern ist dennoch ungebrochen.
Die Zinsen stagnieren auf historischen Tiefständen, und daran wird sich vorrausichtlich in nächster Zeit auch nichts ändern. Die Konjunktur wird sicher weiter anziehen, was ein weiteres Steigen der Immobilienpreise zur Folge haben wird.
Ein idealer Zeitpunkt um Ihre Wunschimmobilie zu erwerben und in eine sichere und entspannte Zukunft ohne Mieterhöhungen zu schauen!
Warten Sie nicht – sondern handeln Sie.

Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!

Immobilienpreise

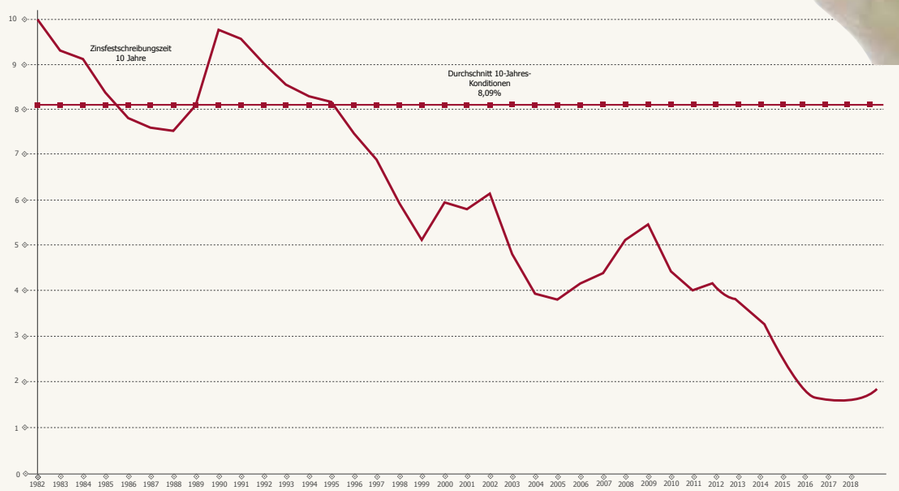
Gebrauchtimmobilienpreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der nebenstehenden Grafik können Sie entnehmen, wie ein wirtschaftlicher Aufschwung (Anfang der 80er Jahre) oder ein großer Wohnraumbedarf (siehe 1989-1994) dazu führt,dass die Preise überproportional steigen. Hingegen finden Sie in Rezessionsphasen (z.B. Mitte der 80er Jahre) oder in Zeiten eines starken Überangebots (ab 1994/1995), wieder erhebliche Preiskorrekturen. Seit 2008 jedoch gehen die Immobilienpreise, landesweit durch die Decke und eine Beruhigung ist nicht in Sicht.



Ihre mögliche Finanzierung

Unsere Beratung in Sachen Finanzierung ist uns schon immer sehr wichtig gewesen. Eine ausführliche Finanzanalyse erstellen wir Ihnen deshalb schon beim ersten Beratungsgespräch. Hierbei möchten wir Sie ganz direkt, offen und ehrlich beraten. Mit Hilfe der Angaben ihres monatlichen Nettoeinkommens, ihres Eigenkapitals und dem entgegengerechneten Aufwänden sowie die Angaben des Zinses und der Höhe Ihrer gewünschten Tilgung können wir eine realistische und sichere Obergrenze für Ihre Finanzierung festlegen. Aktuelle Fördermöglichkeiten, Zugangsvoraussetzungen und Bedingungen können wir Ihnen genauso nennen wie fundierte Kenntnisse über ausgewählte und seriöse Finanzierungspartner.
Auch unter dem Risiko der Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit besteht die Möglichkeit, den finanziellen Ausfall über eine Versicherung abzudecken. Hierzu informieren wir Sie auch sehr gerne!
Rufen Sie uns doch einfach einmal an, oder melden Sie sich persönlich in der Metzgerstraße 5 in Kirchheim unter Teck.

Die Hypothekenzins-Entwicklung



Derzeit liegen die Angaben bei ca. 6,2% unter dem langjährigen Durchschnittswert. Eine weiter anziehende Konjunktur wird einen raschen Anstieg der Immobilienpreise mit sich ziehen.

Eine Immobilie – Investition in Ihre Zukunft und Schutz Ihres Kapitals / Vermögens.

Ihr Weg
– zur Immobilienkanzlei SOMMERER

Lust bekommen auf diese wunderbare Immobilie? Dann melden Sie sich doch einfach zu folgenden Öffnungszeiten telefonisch oder persönlich an und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Unsere Büro Öffnungszeiten
Mo, Di, Do & Fr
09.00 - 12.00 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit
Mo - Fr
07.00 - 19.00 Uhr

Immobilienkanzlei SOMMERER
Metzgerstr. 5
73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: (07021) 9769 - 40
Fax: (07021) 9769 - 50
Mobil: (0171) 5720809
www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu
www.facebook.de/Immobilienkanzlei