

# „Aussichts-Reich“ 2½ Zimmer Wohnung

Asemwald – Stuttgart  
14. Stock mit Aufzug





## 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 30-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 – Hauseingang .....	6
Fotografien – Diele .....	8
Fotografien – Wohnen .....	10
Fotografien – Balkon .....	12
Fotografien – Ausblick .....	14
Fotografien – Essen .....	18
Fotografien – Küche .....	20
Fotografien – Schlafen .....	22
Fotografien – Bad .....	24
Fotografien – Infrastruktur .....	26
Fotografien – Technik / Details / Ausstattung .....	28
Fotografien – Keller .....	32
Fotografien – Tiefgarage .....	34
Grundriss – 2D .....	36
Grundriss – 3D .....	38
Wohnflächenberechnung.....	40
Energieausweis .....	42
Luftbild .....	43
Was macht eigentlich die IK-S.....	44
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	46
Besuchen Sie uns im Internet.....	48
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER .....	52

Firmeninhaber Jochen Sommerer  
(Dipl. Immobilienwirt)

## Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Ein Traum von Vielen!  
Jeden Tag mit diesem Fernblick aufzuwachen!  
Aussicht-Reich wohnen ☺

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

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.

Wohnungstyp:	Wohnung Nr 371 im 14. ten Stock
Zimmer:	2 1/2
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 66,59 m²
Objektzustand:	baujahrstypisch / renovierungsbedürftig
Baujahr:	1969/70
Einbauküche:	ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Garage:	Tiefgaragenplatz Nr. 371
Kellerraum:	ja
Balkon/Terrasse:	ja, mit atemberaubenden Panoramablick
Bauart:	Massiv
Hausverwaltung:	Hausverwaltung „Klaus & Partner“ in Sindelfingen
Hausgeld / Betriebskosten:	€ 130,95 / mtl. (bei 2 Pers.)
+ Zuführung in die Rücklage:	€ 108,05 / mtl.
Miteigentumsanteile:	74 / 100.000 Wohnung
Rücklage/gesamt:	ca. € 1.328.144,35 (Stand 30.06.2018)
Rücklage/ Anteil Wohnung:	€ 971,94
Energiekennziffer:	149,6 kWh (m²·a)
Internetanschluss:	Glasfaser
Bezug / Übernahme	kann sofort erfolgen
<b>Kaufpreis:</b>	<div> Wohnung € 260.000,-- TG-Platz € 28.000,-- </div> <div> </div> <div> € 288.000,-- </div>



## Herzlich Willkommen

... freuen Sie sich auf einen freundlich  
und großen Eingangsbereich mit Wartezimmer  
für Ihre Gäste/Besuch.





Groß & breit ...

... so erwartet Sie der  
sonnig & helle Eingangsbereich.

Wohnen wie ich es mag ☺

Freuen Sie sich auf ein extra großes Wohnzimmer  
mit viel Licht & Glas und atemberaubenden Ausblick.



## Balkon / Aussichtsplattform...

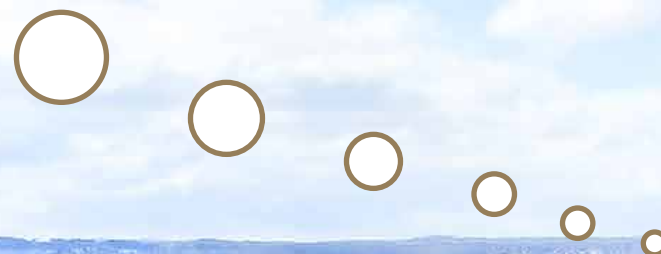
... bei diesem Fern- & Ausblick  
fehlen sogar uns mal die Worte ☺





## Ausblick ...

... auf die „Schaltzentrale der Macht“ von DAIMLER





## Ausblick ...

... auf das international renommierte „Filder Messegelände“.





Essen; Endlich Platz  
für die ganze Familie ...

... freuen Sie sich auf viele schöne Stunden  
mit kulinarischen Leckerbissen.  
Ihre Freunde & Familie wird Sie dafür beneiden.



## Klassische Küche ...

... groß, praktisch.  
Und man kann die Tür schließen ☺





# Schlafen, Ruhe, Platz ...

... eine Oase der Ruhe mit viel Platz.  
Und jeden Abend vor dem Schlafengehen noch einen  
Blick auf die „Nacht-Skyline“ von Stuttgart.  
Einfach einzigartig!





## Bad ...

...ok, ok. Sie haben ja Recht ☺  
Hier muss alles raus!  
Freuen Sie sich auf ein neues Bad,  
genau nach Ihren Vorstellungen.





## Infrastruktur ...

... in einem der 3 Bauteile  
befinden sich diese Einkaufsmöglichkeiten  
und decken somit den täglichen Bedarf.







Sicherheits-Eingangstür



Einbruchschutz



Sprechanlage



TV-Anschluß & Glasfaserinternet

## Details – Ausstattung

## Details – Ausstattung



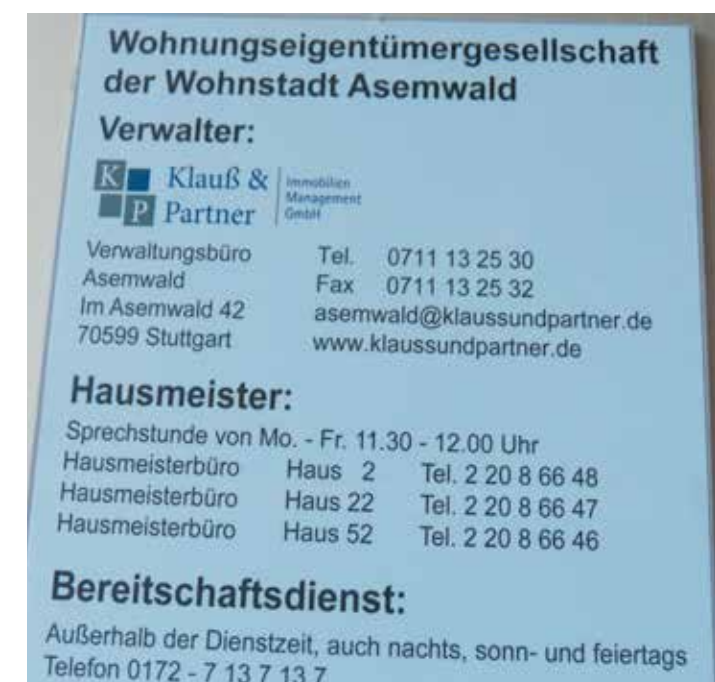
Wasseruhren



Türöffner



Zusätzlicher Telefonanschluß im Schlafzimmer



Ihre Ansprechpartner der Hausverwaltung





Sicherheitstür – Wohnungseingang



Briefkästen

## Details – Ausstattung

## Details – Ausstattung



Aufzüge



Ihr Briefkasten



## Keller ...

... genug Platz für Dinge die man braucht  
und doch nicht braucht ☺





371



Auf- und Abgang zur Tiefgarage

Tiefgaragenplatz ...

... ihr Platz fürs Heilig's Blechle.



Grundriss  
– 2D





Grundriss  
– 3D





## Wohnflächenberechnung

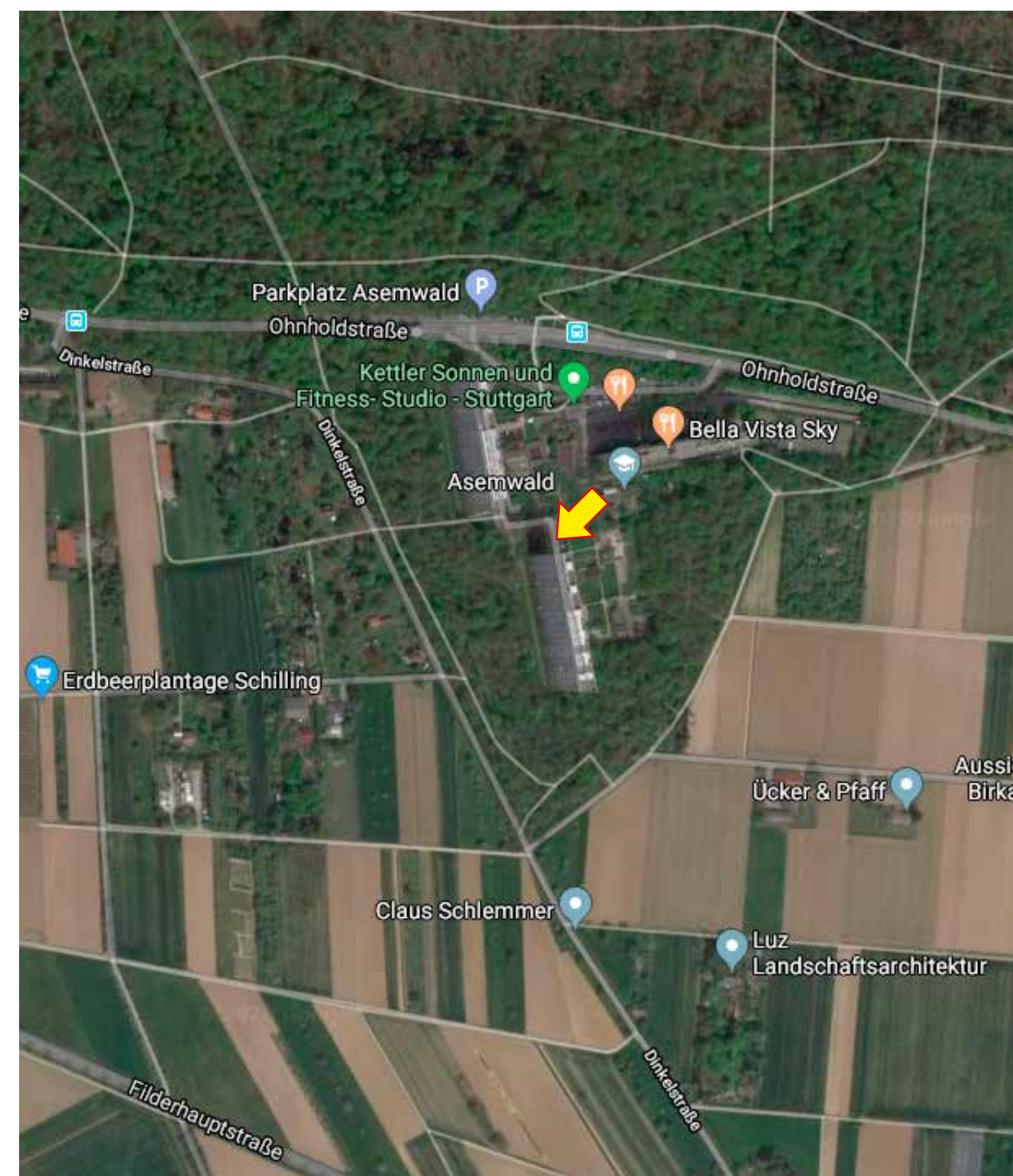
## Notizen

	Fläche / m <sup>2</sup>
Wohnen	21,21 m <sup>2</sup>
Essen	7,25 m <sup>2</sup>
Küche	4,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,15 m <sup>2</sup>
Bad	4,03 m <sup>2</sup>
Diele	6,12 m <sup>2</sup>
Balkon 10,00/2 =	5,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>66,59 m<sup>2</sup></b> =====



## Energieausweis

## Luftbild



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-001887609  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

149,6 kWh/(m²a)

164,6 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
149,6 kWh/(m²a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2014	30.06.2015	Erdgas H	1,1	5504954	994670	4510284	1,03
01.07.2015	30.06.2016	Erdgas H	1,1	5469292	1225172	4244120	1,03
01.07.2016	30.06.2017	Erdgas H	1,1	5906087	1190959	4615128	1,03
01.07.2014	30.06.2017	Leerstandszuschlag	1,1	26936		26936	
01.07.2014	30.06.2017	Leerstandszuschlag	1,1	15272	15272		

### Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

<sup>4</sup>

### Erläuterungen zum Verfahren

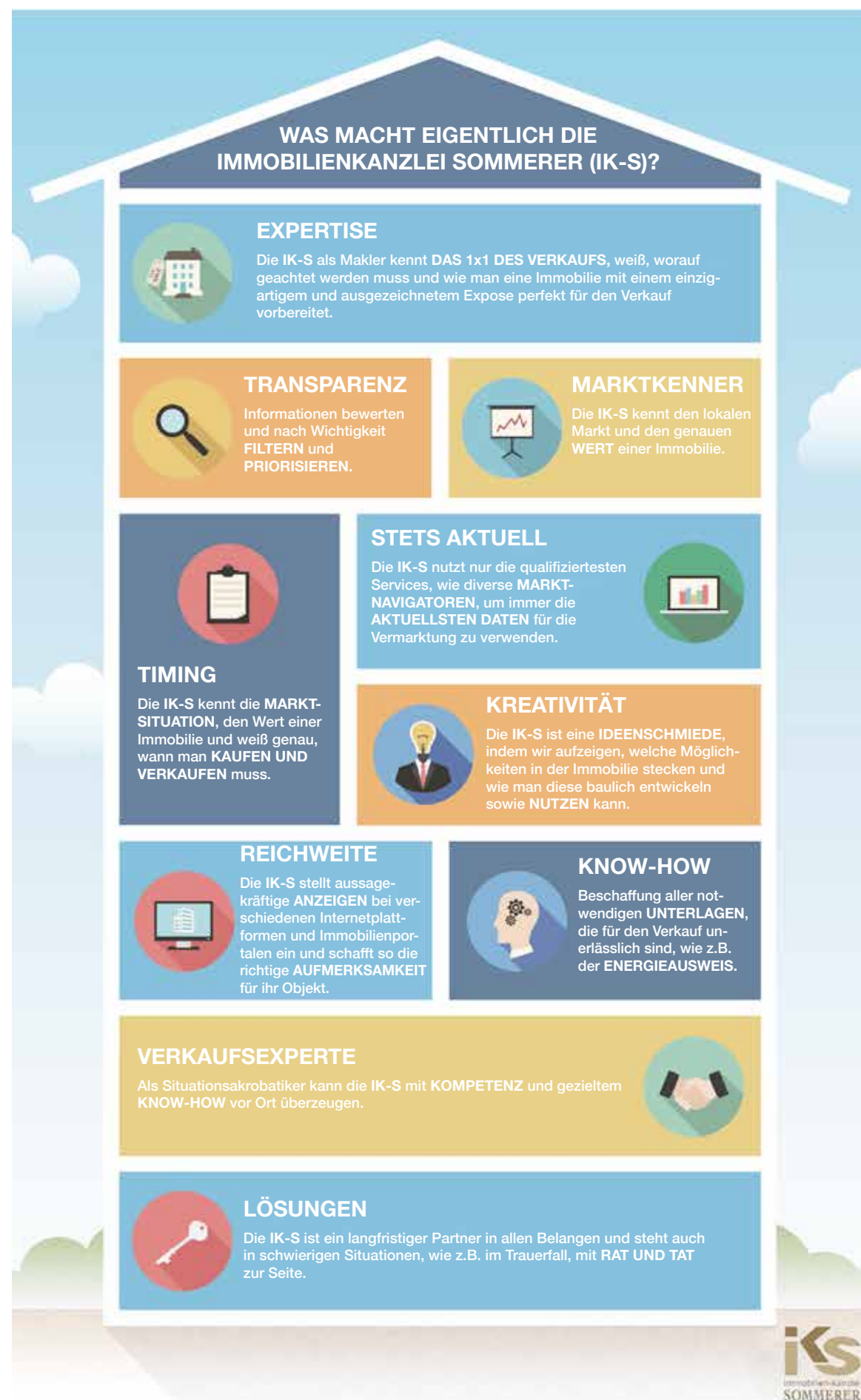
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die EnEV vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>EN</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls







## 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 bereits 30-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 überschaubaren 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 so 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!

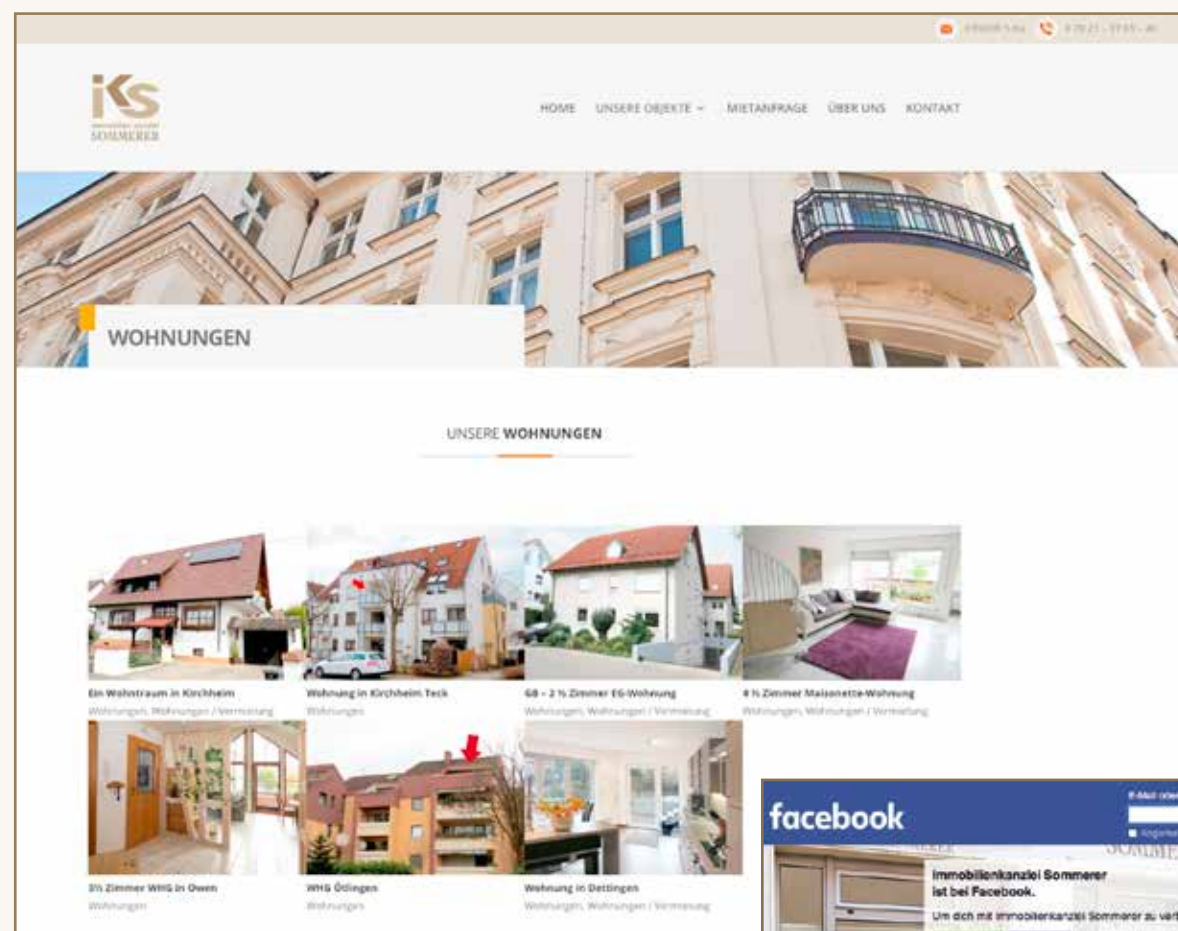
**[www.ik-s.eu](http://www.ik-s.eu)**



## 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](http://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](http://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](https://www.facebook.de/Immobilienkanzlei)



„Mir wird unser **Haus** nun doch zu **groß**.“

„Dann rufen wir jetzt **Herrn Sommerer** an, der macht das für uns!“

## 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](http://www.ik-s.eu)


email: [verkauf@ik-s.eu](mailto:verkauf@ik-s.eu)

[www.facebook.de/Immobilienkanzlei](https://www.facebook.de/Immobilienkanzlei)



Jochen Sommerer (Dipl. Immobilienwirt)





„ Während **wir** Ihre Immobilie verkaufen, kümmern **Sie** sich um die wichtigen Dinge! “

„ Rufen Sie **uns** an. “



Immobilien-Kanzlei  
**SOMMERER**

0 70 21 - 97 69 40  
[www.ik-s.eu](http://www.ik-s.eu)



# 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) 97 69 - 40  
Fax: (07021) 97 69 - 50  
Mobil: (01 71) 572 08 09  
[www.ik-s.eu](http://www.ik-s.eu) » [verkauf@ik-s.eu](mailto:verkauf@ik-s.eu)  
[www.facebook.de/Immobilienkanzlei](https://www.facebook.de/Immobilienkanzlei)

