Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Große
Doppelhaushälfte
mit viel Potenzial für den Heimwerker

solides Haus mit ca. 135 m² Wohnfläche
und tollem Grundstück
Oberer Graben 16 – Neuffen

Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Über viele Jahre ein Garant
Ehrlichkeit, Kompetenz und Vertrauen

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 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 – Eingang 6
Fotografien – I. OG Diele 8
Fotografien – I. OG Wohnen 10
Fotografien – I. OG Wohnen/Essen 12
Fotografien – I. OG Küche 14
Fotografien – I. OG Bad 16
Fotografien – I. OG Schlafen 18
Fotografien – I. OG Terrasse 20
Fotografien – Treppenhaus 22
Fotografien – II. OG Diele 24
Fotografien – II. OG Wohnen 26
Fotografien – II. OG Kind 28
Fotografien – II. OG Kind/Office 30
Fotografien – II. OG Bad 32
Fotografien – Garten 34
Fotografien – Gewölbekeller 40
Fotografien – Technische Details 42
Grundrisse – 2D 44
Wohnflächenberechnung 50
Lageplan 52
Luftbild 53
Was macht eigentlich die IK-S 54
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor 56
Besuchen Sie uns im Internet 58
Informationen zu Immobilienpreisen und Baufinanzierungen 60
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER 64

Ihre Immobilie
– alle wissenswerten Details

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

Etwas Seltenes in diesen extrem angespannten Zeiten auf dem Immobilienmarkt. Freuen Sie sich auf ein sonnenverwöhntes Grundstück mit einem soliden Baukörper und Platz für die ganze Familie.
Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Wohnfläche:	ca. 135 m²
Nutzfläche UG/Garage:	ca. 100 m²
Grundstücksgröße:	ca. 377 m²
Baujahr:	1900/1958
Objektzustand:	baujahrstypisch / sehr solide
Garage:	Einzelgarage
Keller:	toller Gewölbekeller
Heizungsart:	Gas-Brennwert-Therme (aus 2004)
Bezugsfrei:	ab sofort
Grundsteuer / p.a.:	€ 179,17 / jährlich
Gebäudebrand / p.a.:	€ 271,04 / jährlich
Energiekennziffer:	Energieausweis ist in Auftrag gegeben
Sonstiges:	- 1997 Fenster neu auf der Süd/West Seite - 2004 neue Gastherme
Kaufpreis	***€ 320.000,--***

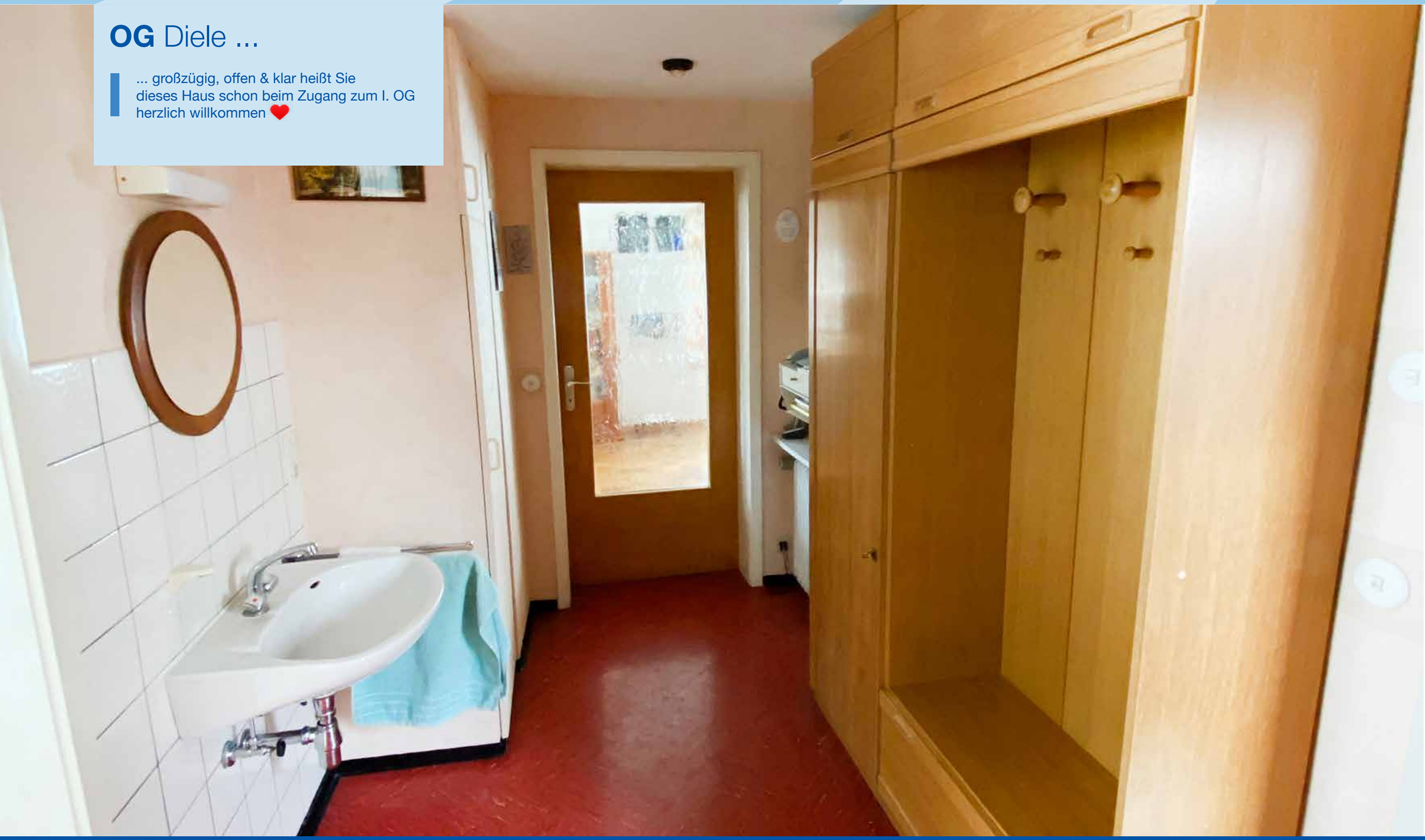
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 2,65% zzgl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen werden. Fällig nach notarieller Beurkundung. Des Weiteren erfolgen die Angaben der 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.

Eingang Hochparterre ...

... von hier erschließt sich der Keller samt Waschküche und der Zugang zum I. OG.

OG Diele ...

... großzügig, offen & klar heißt Sie dieses Haus schon beim Zugang zum I. OG herzlich willkommen ❤️



OG Wohnen ...

... hier treffen Sie auf ein grundsolides Raumkonzept aus Wohnen ...

OG Wohnen/Essen ...

... und Essen. Vereint und doch getrennt.
Großzügig mit viel Licht und Potenzial.😀

OG Küche ...

... ob abgeschlossen, wie aktuell oder eventuell geöffnet zum Wohn-/Essbereich. Sie entscheidn für die Zukunft und haben alle Optionen offen. 👍🏼

OG Bad ...

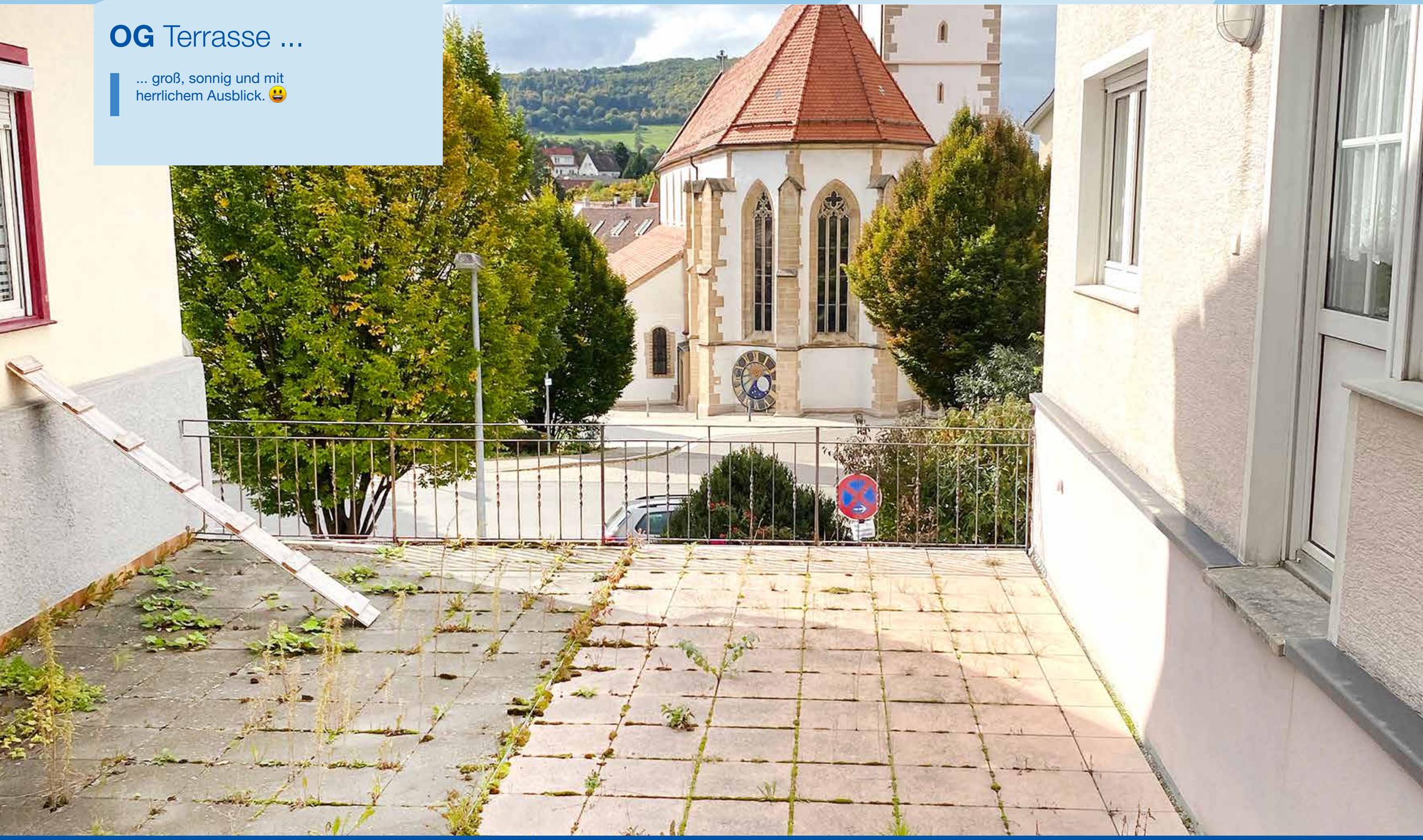
... ohne viel „Bla Bla“... 😁
das Bad muss raus.

OG Schlafen ...

... groß, praktisch, funktional.
Und mit eigenem Bad.

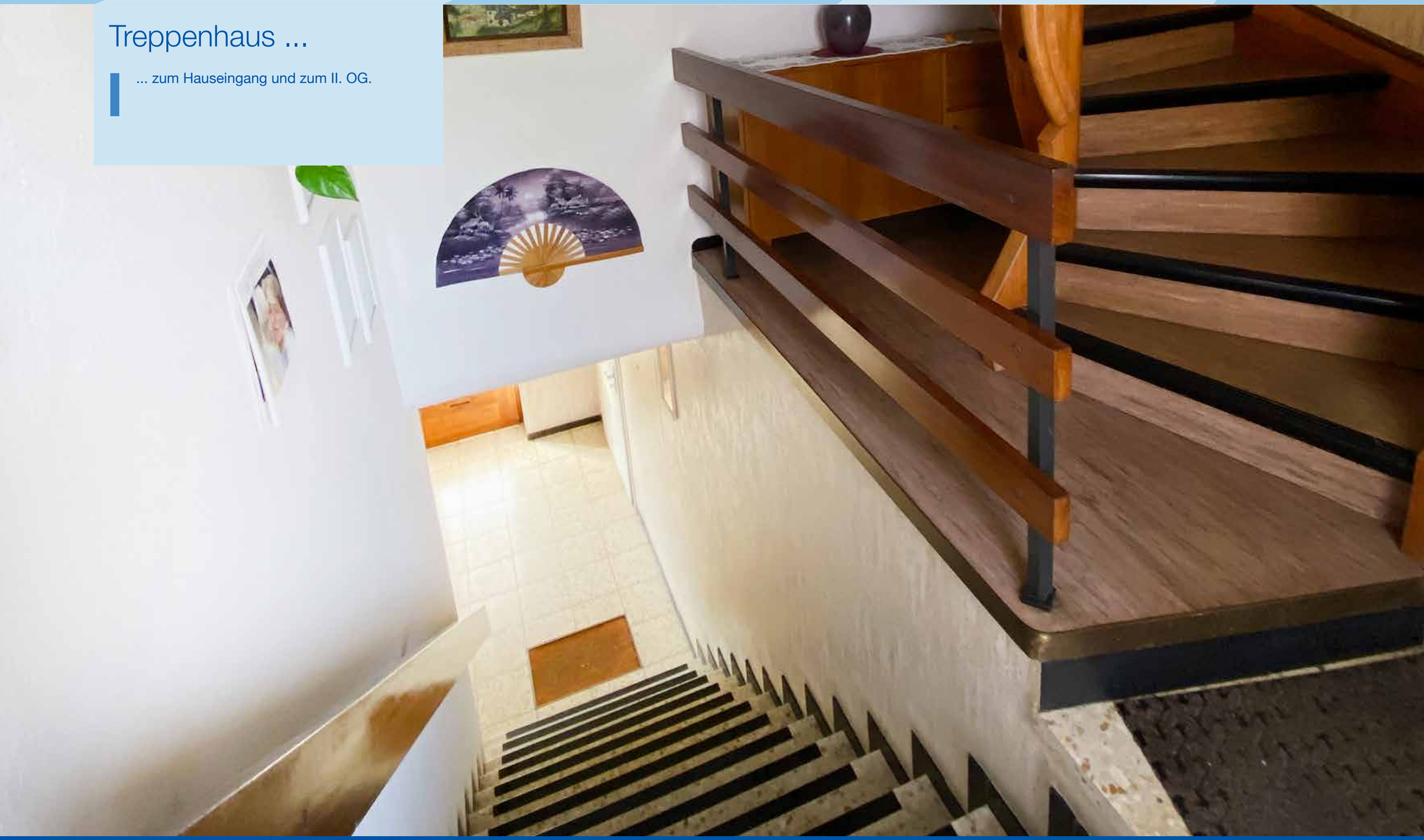
OG Terrasse ...

... groß, sonnig und mit herrlichem Ausblick. 😃



Treppenhaus ...

... zum Hauseingang und zum II. OG.



OG II Diele ...

... die Diele erschließt die weiteren Wohn- oder Schlafräume.

OG II Wohnen ...

... Sie entscheiden die zukünftige Nutzung.

OG II Kind ...

... die Jugend braucht Platz.

OG II Kind / Office ...

... und noch mehr Platz.

OG II Bad ...

... ohne „Bla-Bla“.
Dieses Bad sollte renoviert werden.

Garten ...

... Kinder spielen, Kinder toben,
Familie grillt & chillt.
Dem Hobbygärtner geht das Herz auf.
Noch Fragen 😄

Garten ...

... spielen, toben, grillen, chillen ...
Alles ist möglich & alles ist erlaubt. ❤️

Garten ...

... einfach mal träumen und die Seele baumeln lassen; Eingutes Buch in der Hand und das Leben genießen.

Gewölbekeller ...

... egal ob Äpfel, Birnen, Kartoffeln oder Rüben – hier hält es Ihnen über Monate. Ein gutes Fass heimischen Most übrigens auch 😋

Details – Ausstattung

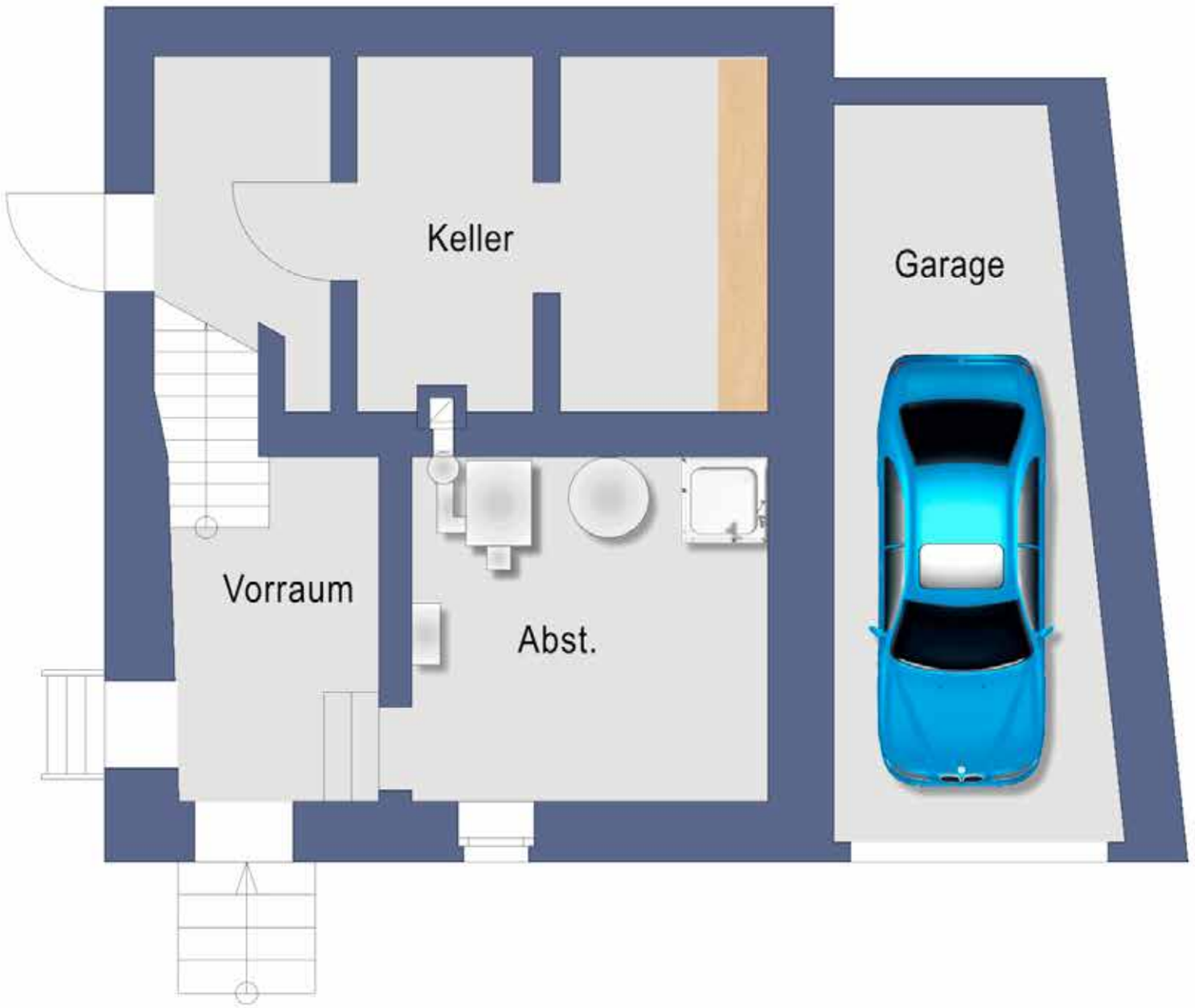
Gas-Brennwert-Therme

Gasanschluss

Grundriss
– I. OG 2D

Grundriss
– II. OG 2D

Grundriss
– UG 2D



Wohnflächenberechnung *

	Wfl / m²
OG I	
Wohnen	18,18 m²
Schlafen	17,40 m²
Kind	10,44 m²
Küche	10,36 m²
WC	1,44 m²
Dusche	2,10 m²
Diele	7,67 m²
Summe **Wohnfläche** OG I	**67,59 m²**

OG II	Wfl / m²
Wohnen	18,18 m²
Zimmer	10,44m²
Küche	10,36 m²
Flur	1,82 m²
Bad	3,56 m²
Diele	6,18 m²
Arbeiten	6,26 m²
Kind	10,80 m²
Flur	2,64 m²
Summe **Wohnfläche** OG II	**70,24 m²**

gesamte Wohnfläche	**137,83 m²**

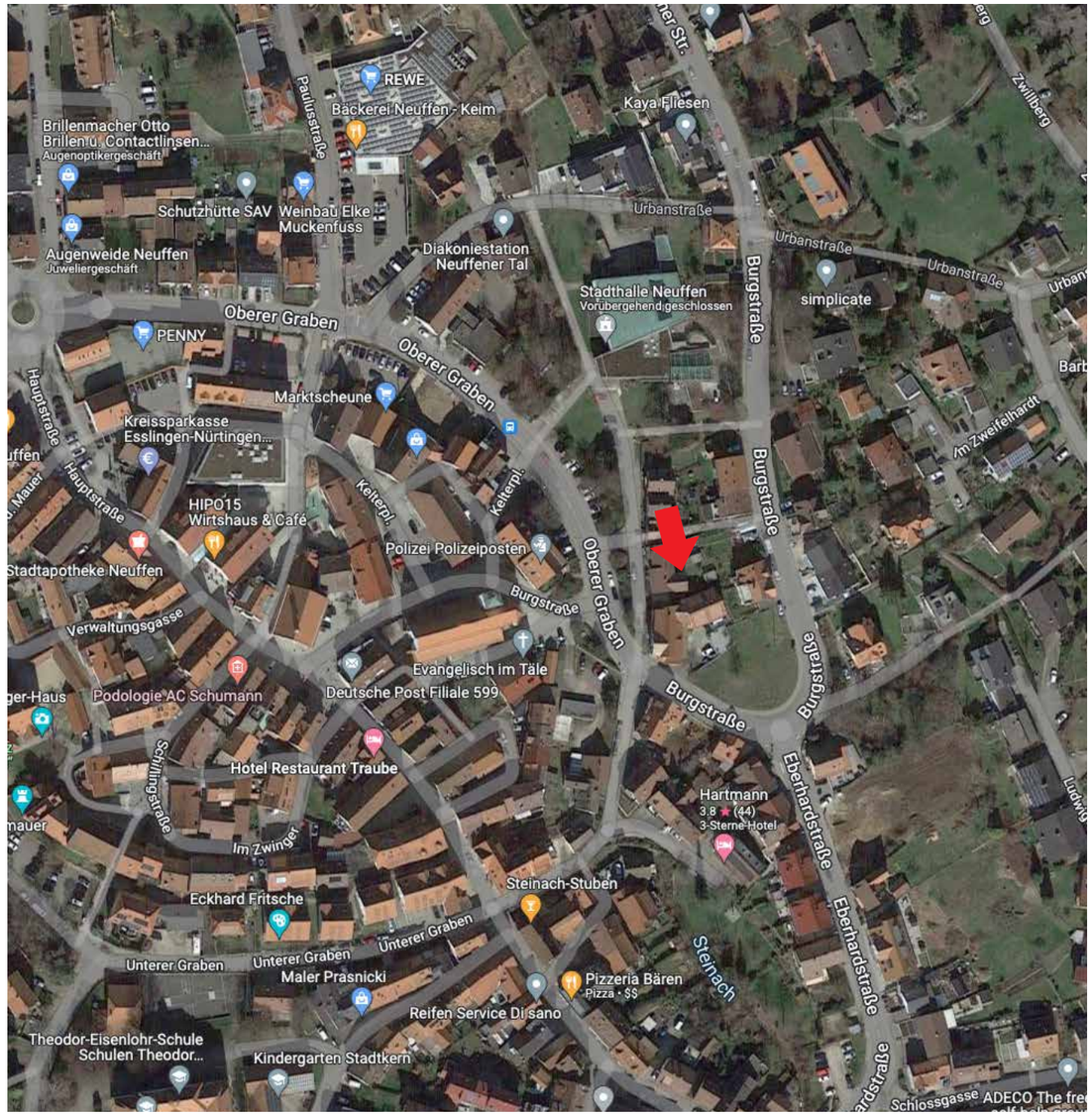
Umbauter Raum *

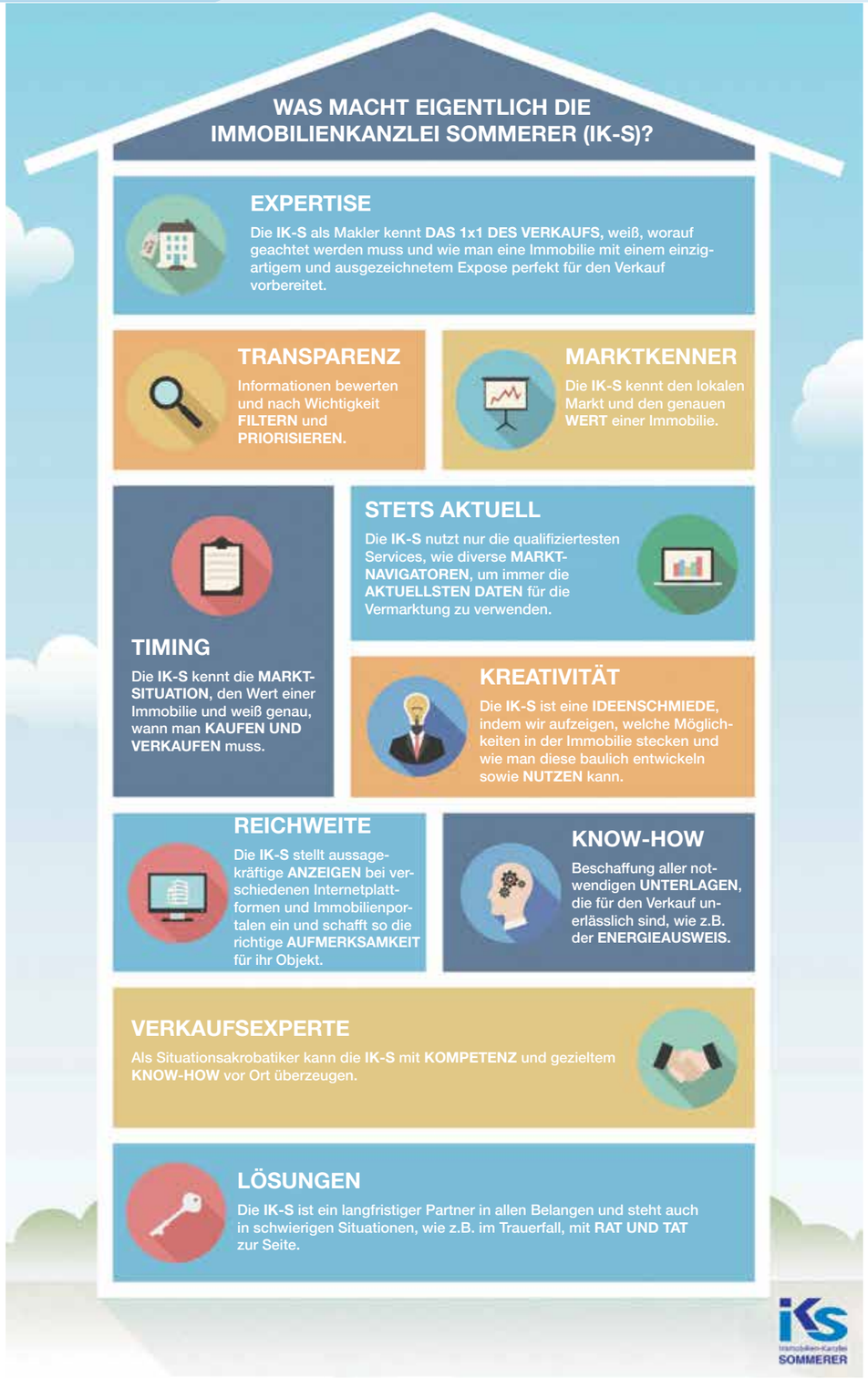
	cbm
UG	
Untergeschoss	175,890 cbm
Erdgeschoss	224,610 cbm
Obergeschoss	225,674 cbm
Dachgeschoss	67,240 cbm
Summe **umbauter Raum**	**693,414 cbm**

*Wohnflächenberechnungen & Umbauter Raum ohne Gewähr

Lageplan

Luftbild




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.
IKS Immobilien-Kanzlei SOMMERER

IMMOBILIEN SCOUT 24
Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien
PREMIUM PARTNER 2018
2019
2020
PREMIUM PARTNER
IMMOBILIENSCOUT24

ImmoScout24
PREMIUM
PARTNER
2022
Top bewertet

Exzellent
4,7
100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter
Immobilienscout 24
IMMOBILIEN SCOUT 24

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 als Verkäufer erstellen wir von Ihrer Immobilie vorab ein unabhängiges Gutachten. Erst anschließend stellen wir Ihre Immobilie zum tatsächlichen Marktwert in unser 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 erwerben Sie 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.

Ihr Qualitätsmakler mit 2 Leidenschaften

Herr Jochen Sommerer ist nicht nur Spezialist wenn es rund um die Immobilie im Kreis Kirchheim/Teck geht.

Er ist auch leidenschaftlicher Hobbykoch. Freunde und Familie wissen die Fähigkeiten, die der 50-Jährige in der Küche beweist, längst zu schätzen.

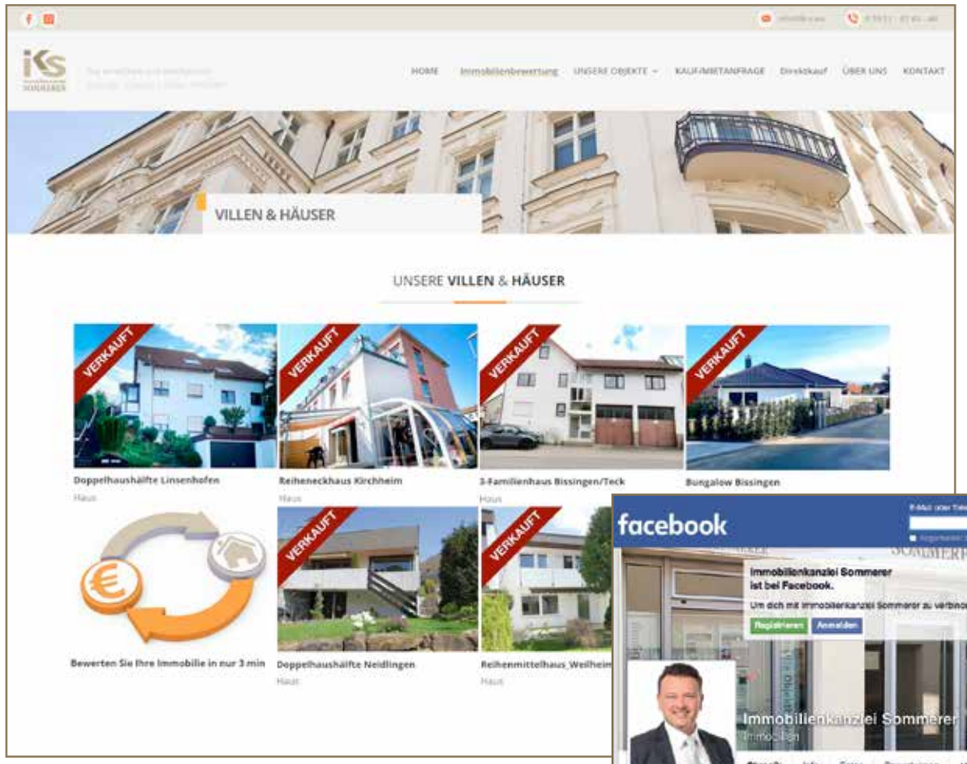
Seit März 2020 kennt ihn nun sogar die ganze Republik als: „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart“.
Denn in diesem Frühjahr hat er an der Stuttgarter Runde des TV-Formats „Das perfekte Dinner“ auf VOX teilgenommen – und prompt gewonnen.

Ihr Makler mit besonderem Geschmack!

Im Sommer 2020 veröffentlichte dann der Teckbote acht verlockende Speise-Kreationen des sympathischen Immobilienmaklers zum Nachkochen für jedermann.

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 über aktuelle Angebote und ausgewählte Informationen auf unserer Unternehmensseite, in Facebook und Instagram 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 und Instagram 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*

und Instagram unter *https://www.instagram.com/immobilienkanzlei.sommerer*

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 der Bankenkrise 2008/2009 konnte der erwartete Einbruch auf dem Immobilienmarkt bis heute nicht festgestellt werden, ganz im Gegenteil. So sind gebrauchte Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nach wie vor stark nachgefragt und die Preise explodieren förmlich. 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 aktuell kaum zu befriedigen.

Durch den „Ukraine-Krieg“ und die steigende Inflation steigen auch die Zinsen seit Anfang 2022 rasant. Durch die Inflation steigen die Preise, somit wird das Bauen von Immobilien immer und stetig teurer und teurer.

Warten Sie deshalb nicht auf bessere Zeiten, sondern kaufen Sie jetzt!!!

Schützen Sie Ihr hart erarbeitetes Eigenkapital vor der Inflation und der damit einhergehenden Entwertung Ihres Kapitals und Geldvermögen.

Warten Sie nicht und kaufen Sie jetzt; Machen Sie es wie die Profis! Diese gehen alle raus aus dem Geldvermögen und rein in das sichere „Beton-Geld“.

Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!

Unsere Baufinanzierung für Ihre Wünsche

Die Immobilienfinanzierung ist für die meisten Menschen einer der größten Entscheidungen Ihres Lebens. Um so wichtiger ist es einen kompetenten und fairen Partner an Ihrer Seite zu haben.

Wir entwickeln das für Sie passende Finanzierungskonzept für Ihr Vorhaben. Egal, ob Sie lange Laufzeiten, flexible Raten, öffentliche Fördermöglichkeiten oder Sondertilgungen benötigen.

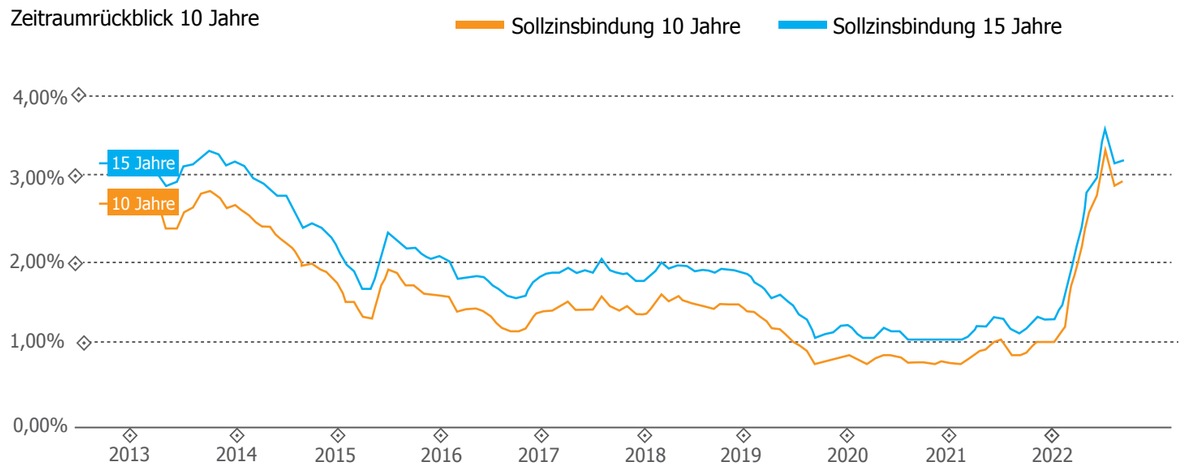
Bei unseren über 400 Bankpartnern haben wir genau das, was Sie suchen. Dabei sparen Sie sich viel Zeit. Wir übernehmen die Verhandlungen mit den Partnerbanken, stellendie notwendigen Unterlagen zusammen, und wählen mit Ihnen gemeinsam den richtigenPartner aus.

Dabei stehen Sie als Kunde immer im Mittelpunkt.

Die Finanzierung sollte sich Ihrem Leben unterordnen und nicht anders herum.

Friedrich Lebküchner
(BauFinanz)

Die Hypothekenzins-Entwicklung



Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.

„ 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

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!

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
Mobil: (0171) 5720809
www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu
www.facebook.de/Immobilienkanzlei