

# SPE

SOMMERER  
Projekt-Entwicklung

## So wohnt man heute 3 1/2 Zimmer Wohnung im I. OG

„Schöner wohnen“ auf dem Kirchheimer - Milcherberg  
Toller Grundriss – Top Lage – Top Ausstattung  
Am Kegelesbach 4 in 73230 Kirchheim



Immobilienkanzlei  
**SOMMERER**

Ehrlichkeit, Kompetenz und Vertrauen

## Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Exposé finden Sie neben den wichtigsten Informationen über Ihre Traumimmobilie auch viel Wissenswertes über unsere Firmenphilosophie. SOMMERER Projekt-Entwicklung ist bekannt für einen reibungslosen und fairen An- und Verkauf von Immobilien aller Art. 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 Gebrauchtimmobiliemarkt. 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!

SOMMERER Projekt-Entwicklung steht mit langjähriger 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 angekauften Immobilien 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
Ihre Immobilie – Ausstattung .....	6
Fotografien – Diele .....	8
Fotografien – Wohnen .....	10
Fotografien – Küche .....	14
Fotografien – Essen / Essplatz.....	18
Fotografien – Schlafen .....	20
Fotografien – Kind / Gast / Homeoffice .....	22
Fotografien – Bad.....	24
Fotografien – WC .....	26
Fotografien – Balkon .....	28
Fotografien – Waschküche .....	30
Fotografien – Tiefgarage .....	32
Fotografien – Details / Ausstattung.....	34
Grundrisse – 2D .....	40
Grundrisse – 3D .....	42
Wohnflächenberechnung.....	44
Energieausweis .....	46
Luftbild.....	47
Die Sommerer Projekt Entwicklung stellt sich vor .....	48
Ihr Weg – zur Sommerer Projekt Entwicklung.....	54

**Wichtig für Sie - als Kunde  
 Provisionsfrei**

Provisionsfrei - egal ob sie eine Immobilie von der Firma SOMMERER Projekt-Entwicklung erwerben oder ob Sie eine Immobilie an Firma SOMMERER Projekt-Entwicklung verkaufen - es fällt keine Provision für Sie an!

Ihre Immobilie  
 – alle wissenswerten Details



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

Nur wenige Minuten vom Autobahnanschluß A 8 und der S-Bahn entfernt, erwartet Sie dieser in 2019 komplett sanierte Wohnraum mit 3 1/2 Zimmern und ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

Des Weiteren erfolgen die Angaben der Firma SOMMERER Projekt-Entwicklung gemäß der uns erteilten und vorliegenden Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Die Firma SOMMERER Projekt-Entwicklung ist nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung.

Wohnungstyp:	Wohnung im I. OG
Zimmer:	3 1/2
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 93,44 m <sup>2</sup>
Wohnungszustand:	alles neu – exklusiv – hochwertig – modern
Baujahr – Gebäude:	1972
Einbauküche:	ja - neu - hochwertig - etwas Besonderes (gegen Gebot)
Heizungsart:	Gas Zentral
Garage:	Garagenplatz Nr. 12
Kellerräume:	ja
Balkon:	ja
Bauart:	Massiv
Bauträger:	Kubon
Hausverwaltung:	Reiser
Hausgeld / Betriebskosten:	€ 295,-- / mtl.
Stromkosten:	€ 87,-- / mtl. (bei 3 Pers.)
Miteigentumsanteile:	35 / 1.000
Rücklage / gesamt:	€ 2.368,98 (Stand 31.12.2017)
Rücklage / Anteil Wohnung:	€ 82,91 (Stand 31.12.2017)
Energiekennziffer:	172 kWh (m <sup>2</sup> -a)
Internetanschluss:	DSL ab 20 Mbit/s.
Bezug / Übernahme	kann sofort erfolgen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 325.000,-- zgl. TG-Platz &amp; EBK</b>

## Ausstattung

- Hochmoderne komplett glatte „Design-Heizkörper“ = luxuriöse Optik
- zu 90% neue Elektroverkabelung
- neuer Elektro- Wohnungsverteilerkasten mit aktuellen Ansprüchen
- neue 3-fach verglaste Kunststofffenster der Firma „Kneer“
- neue Wohnungsinnentüren in modernem weißen Design
- hochwertige Glasschiebetür von der Küche ins Wohnzimmer
- exclusives Glastürenelement als Trennung von Diele und Wohnbereich
- neue Wohnungseingangstür mit der aktuellen, hochwertigen Schall- und Sicherheitstechnik
- moderne und neue Siedle-Gegensprechanlage
- exclusive Bodenfliese in der gesamten Wohnung! Maße 60 x 120 cm.  
 Reiner Materialpreis € 95,00/qm. Verlegepreis pro qm incl. Fliese € 165,00
- exclusive Q3 Spachtelung an allen Decken und Wänden!
- exclusives Bad mit Granit Waschtisch, Aufsatzwaschbecken von „Villeroy & Boch, Wascharmaturen von „Hans Grohe“, bodentiefer Duschbereich mit einer Breite von sage und schreibe 1,20 Meter
- passende Konzeptküche mit sehr hochwertiger Ausstattung und absolut passendem Design – eingebaut April 2019;  
 Angebotspreis/Neupreis € 26.500,00
- Großer abgemauerter Kellerraum (kein Lattenschlag)
- TG Platz

## Symbiose aus Licht und Raum

Sie suchen das Einzigartige, das Besondere, aber dennoch die Ruhe und die Diskretion? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie. Lassen Sie sich beeindrucken von modernen Materialien kombiniert in den edlen Farben weiß & grau.

Im Inneren wurde diese Design-Wohnung weitgehend von den Begrenzungen tragender Wände befreit. Die tragende Funktion übernehmen hier vorwiegend Außenwände. Innere Wände dienen nur noch als Raumteiler. Somit gehen Wohnbereiche fließend ineinander über. Das Ganze wird wirkungs- und stimmungsvoll von viel Licht in Szene gesetzt. Freuen Sie sich auf einen gelungenen Grundriss mit vielen Möglichkeiten. Diese Wohnung ist einfach etwas Besonderes.

## Herzlich willkommen! Stylisch & modern ...

... so präsentiert sich Ihnen  
der Eingangsbereich samt Diele.



andere Perspektive



## Sonnig – hell & großzügig ...

... so präsentiert sich Ihnen das großzügige Wohnzimmer. Die großen Fensterflächen fangen jeden Sonnenstrahl ein und gewähren im Gegenzug einen Blick ins Grüne.

## Italienische Spachteltechnik & exclusive Fliesen ...

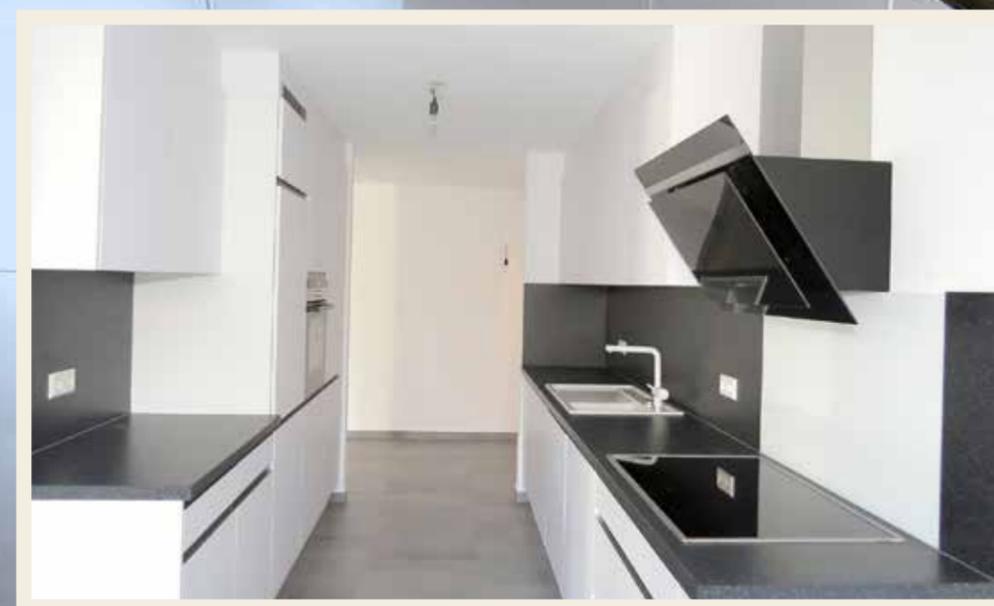
... hier finden Sie keine altmodischen Tapeten mehr;  
Alle Decken und Wände sind nach italienischer  
Spachteltechnik in „Q3“ Standard bearbeitet.  
Die edlen Fliesen mit Übergröße von 60 x 120 cm  
geben dem Ganzen einen exklusiven Eindruck.

## Wow, wow, wow – Küche

Küchen sind teilweise der Mittelpunkt unseres Lebens – daher sollte dieser Mittelpunkt so schön & komfortabel wie möglich sein.



Lassen Sie sich begeistern von einem großzügigen Küchenformat in beeindruckender Art & Ausführung.



## Essplatz / Esszimmer ...

... ein Grundriss zum Verlieben.  
Kurze Wege von der Küche zum Essplatz.  
Sonnig & hell und trotzdem durch eine  
edle Glas-Schiebetür vom großen  
Wohnzimmer getrennt.  
Kann man schöner wohnen?



## Schlafzimmer ...

... träumen Sie schön.

## Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice ...

... Sie allein entscheiden nach Ihren  
Vorstellungen und Bedürfnissen.

## Duschlandschaft & mehr ...

... haben Sie so einen Duschbereich schon mal gesehen?  
120 cm breit und 205 cm tief!  
Dieses Bad beeindruckt mit Größe, Eleganz und ganz feinen Materialien..



Separates WC ...

... im modernsten Design und Ausstattung.



## Balkon ...

... ein Blick ins Grüne  
kann so entspannend sein.

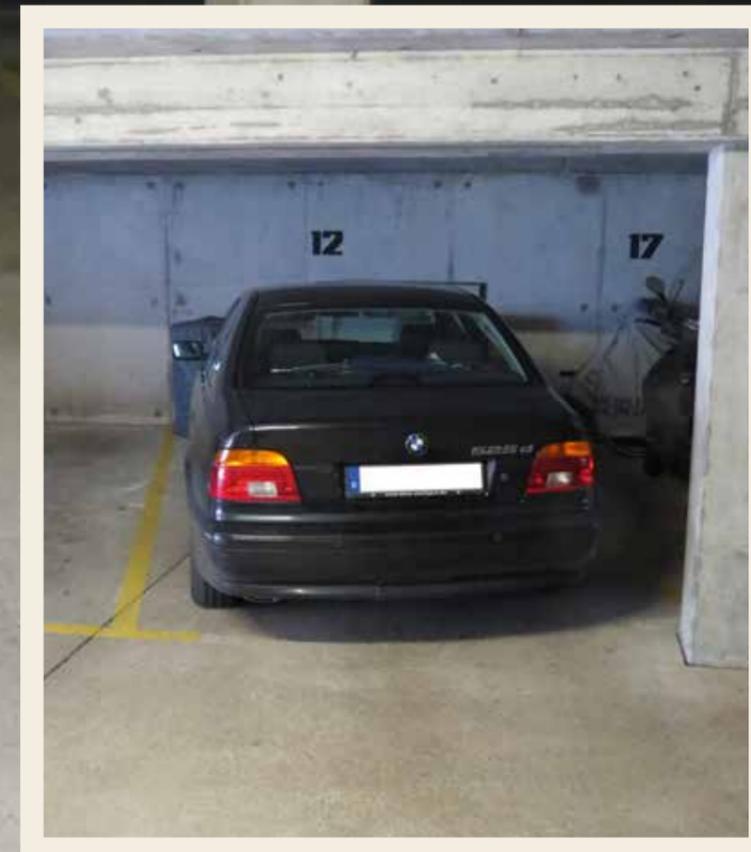


## Waschküche ...

... jeder hat seinen Platz.

## Tiefgaragenplatz

Ihr Platz fürs „Heiligs‘ Blechle“.



## Details – Ausstattung



moderner Geschirrspüler von „Siemens“



„Liebherr“ Kühl & Gefrier-Kombi



hochwertiges & sehr großes Ceran-Kochfeld von „Siemens“

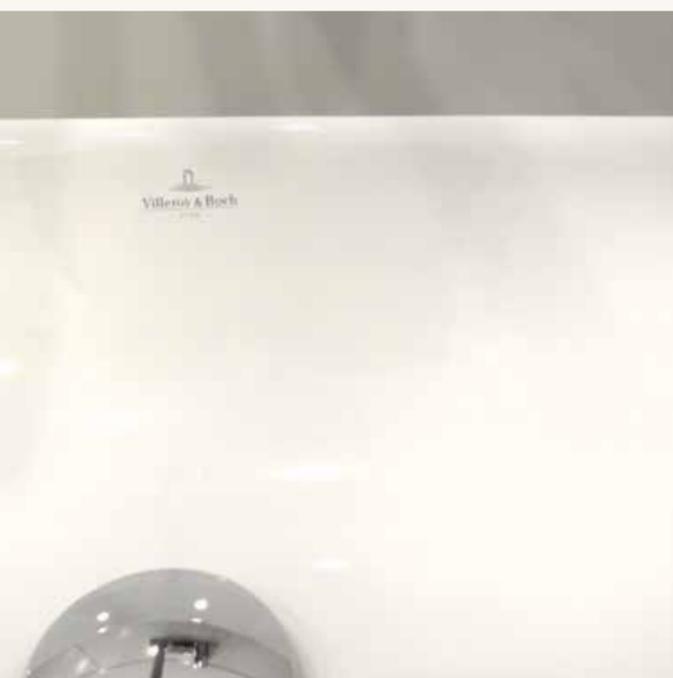


topaktueller Backofen auf bequemer Brusthöhe

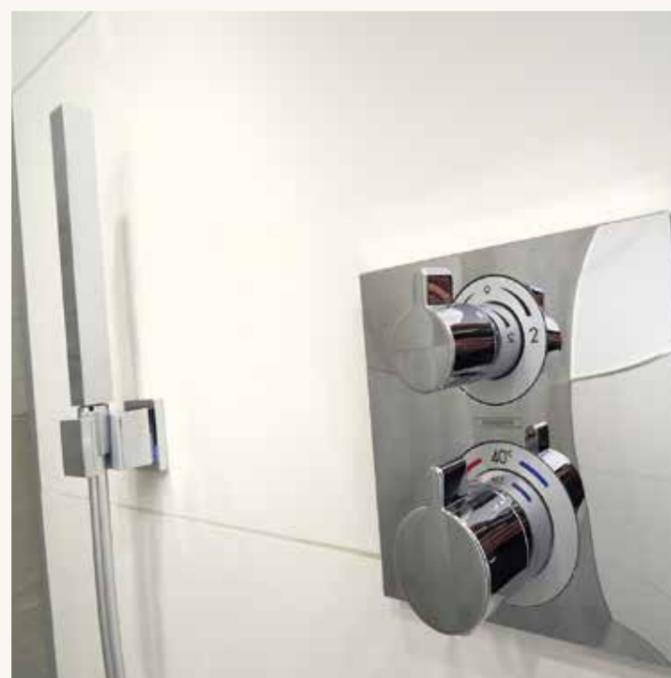


edles & großes Keramik Waschbecken

## Details – Ausstattung



Bad / WC Ausstattung von „Villeroy & Boch“



↑  
↙ „Hans Grohe“ – teuer aber sehr sehr schön ☺  
↓



Übergroßer Handtuchheizkörper

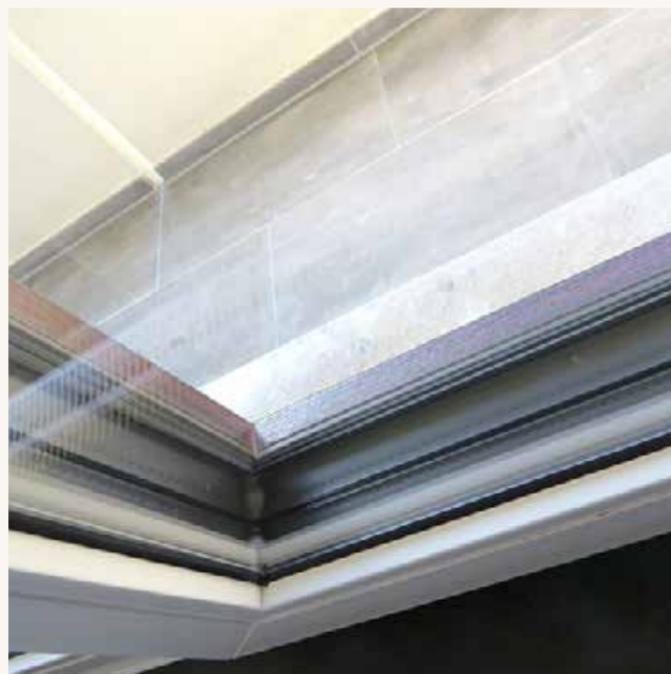


hochwertige Fliesen, edles Glas,  
exclusive Armaturen.  
Schöner kann man ein Bad  
nicht machen.

# Details – Ausstattung



edle FLACH-Heizkörper – neu



3-fach verglaste Sicherheitsfenster in Kunststoff der Firma „Kneer“ – neu



hochwertige Innentüren – neu



Kabelanschluß



neue moderne „Siedle“ Sprechanlage



neue moderne & schalldichte Wohnungseingangstür – innen weiß, außen Mahagonie



Ersatzfliesen



Sicherungskasten in der Wohnung; neu installiert nach den aktuellen VDE Vorschriften

Grundrisse  
– 2D



Grundrisse  
– 3D



www.ik-s.eu

Ihr Qualitäts-Makler

## Wohnflächenberechnung

## Notizen

Fläche / m<sup>2</sup>

Wohnen	35,18 m <sup>2</sup>
Küche	14,41 m <sup>2</sup>
Flur	5,61 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,05 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Bad	5,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,24 m <sup>2</sup>
Kind	11,28 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,13 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	<u>93,44 m<sup>2</sup></u> =====

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:  
172 kWh/(m²a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
GAS	01.04.05	31.03.06	546271	62821	1.01	488284	62821	178
GAS	01.04.06	31.03.07	443935	61796	1.25	477674	61796	175
GAS	01.04.07	31.03.08	449296	58768	1.13	441297	58768	162
Durchschnitt								172

### Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäude  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

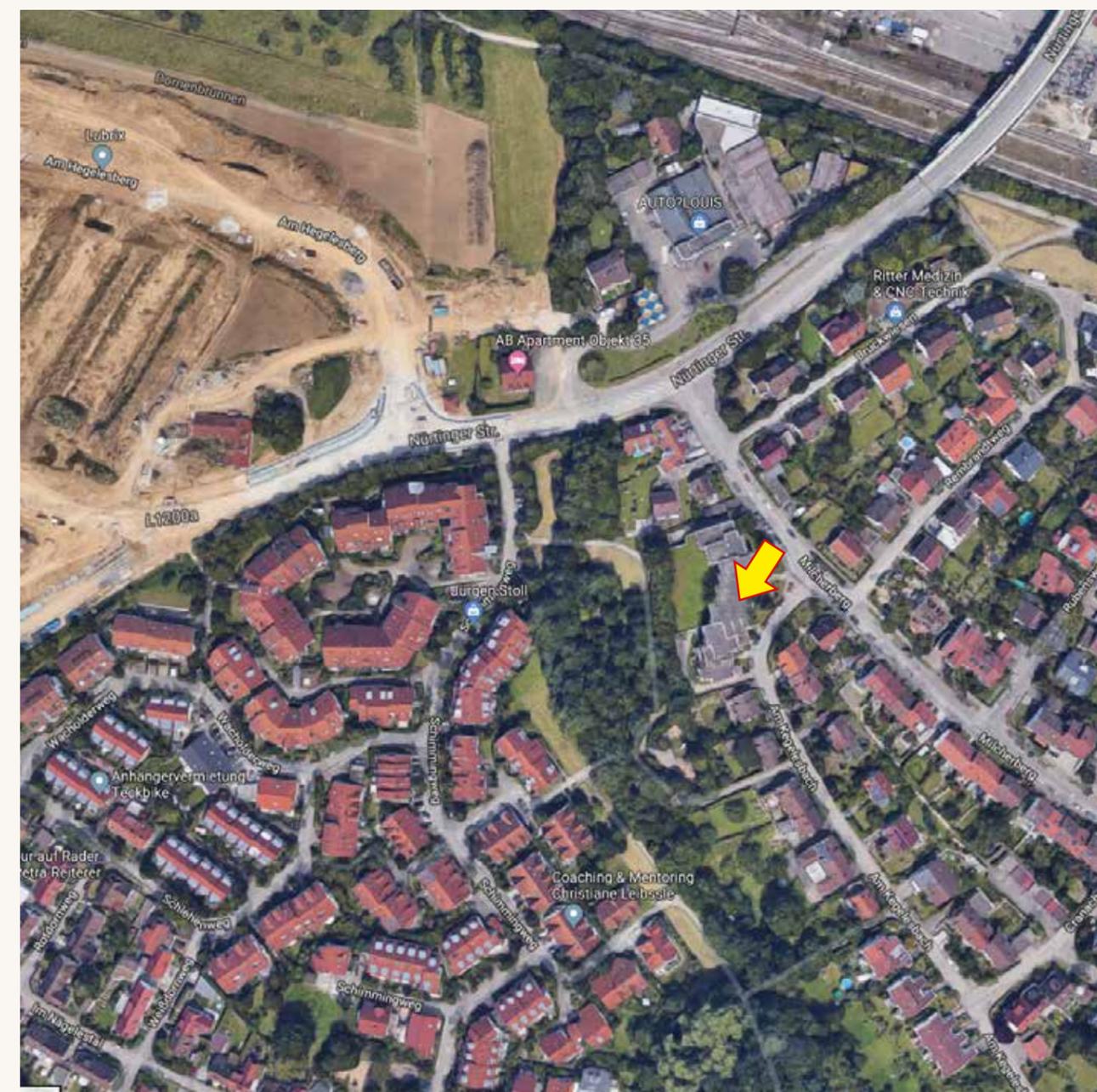
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser



Die Firma  
SOMMERER Projekt-Entwicklung 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 langjährigen Erfahrung im An- und Verkauf 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 als Käufer und Verkäufer gleichermaßen!  
Wir garantieren Ihnen als Käufer und Verkäufer eine stets faire und



aufrichtige Art und Weise. Unsere Abwicklungsmechanismen entsprechen den Anforderungen an ein seriöses und kompetentes Dienstleistungsunternehmen in dem Marktsegment - Immobilien & Grundstücke.  
Wir sehen uns als Partner für jeden Kunden.



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

Überzeugen Sie sich selbst!

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

# SOMMERER PROJEKT-ENTWICKLUNG

**An- und Verkauf  
jeder Art von Immobilien!**



**SPE**

**SOMMERER**  
Projekt-Entwicklung

**0 70 21 - 97 69 80**  
[www.s-pe.eu](http://www.s-pe.eu)

## Preise für Gebrauch-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 Bahnnahe oder in Industriegebietsnahe) 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 voraussichtlich 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.

## Ihre mögliche Finanzierung

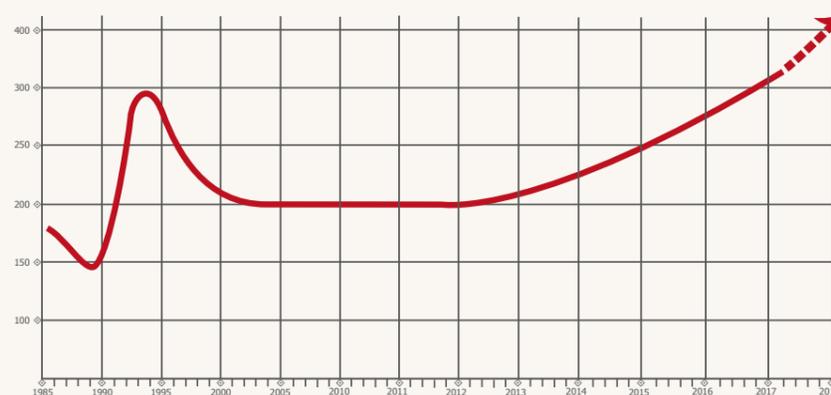
Unsere Beratung in Sachen Finanzierung ist uns schon immer sehr wichtig gewesen. Eine ausführliche Finanzanalyse erstellen wir Ihnen deshalb schon beim ersten Beratungsgespräch. Hierbei möchten wir Sie ganz direkt, offen und ehrlich beraten. Mit Hilfe der Angaben ihres monatlichen Nettoeinkommens, ihres 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.



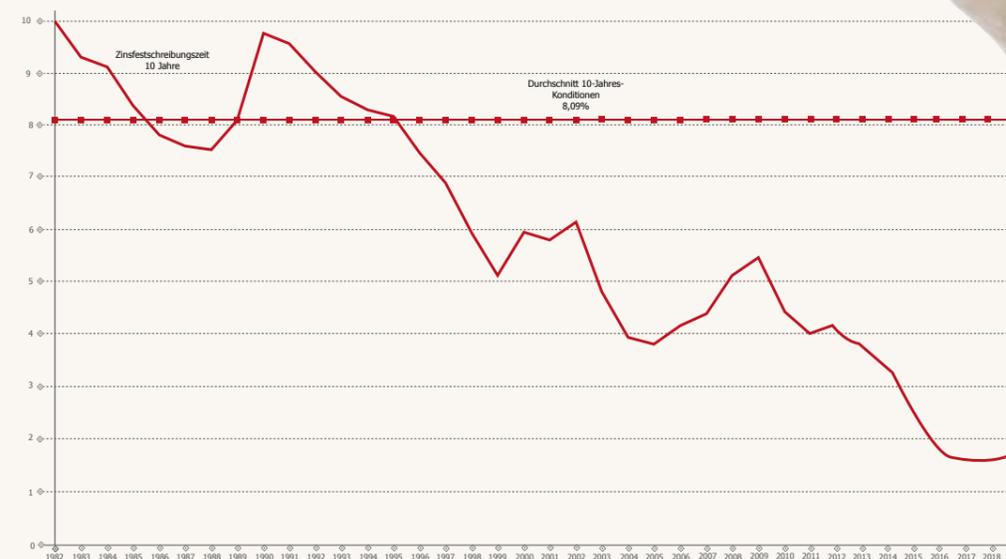
**Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!**

## Immobilienpreise

Gebrauchimmobilienpreise 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.



## 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

– zu SOMMERER PROJEKT-ENTWICKLUNG



*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

#### **SOMMERER**

PROJEKT-ENTWICKLUNG

Metzgerstr. 5

73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: (07021) 9769 - 80

Fax: (07021) 9769 - 50

Mobil: (0171) 5720809

[www.s-pe.eu](http://www.s-pe.eu) » [verkauf@s-pe.eu](mailto:verkauf@s-pe.eu)

