

# SPE

SOMMERER  
Projekt-Entwicklung

Sofort frei

## 2 1/2 DG-Galerie Wohnung

Schöner & edler kann man nicht wohnen

Kirchheim Teck – Schimmingweg 9



**SOMMERER**  
**Projekt-Entwicklung**

Über viele Jahre ein Garant  
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 .....	12
Fotografien – Bad .....	16
Fotografien – Loggia.....	18
Fotografien – Treppe ins DG .....	20
Fotografien – DG Schlafen .....	22
Fotografien – Details - Ausstattung .....	24
Fotografien – Treppenhaus .....	28
Fotografien – Keller .....	30
Fotografien – TG-Platz .....	32
Grundrisse – 2D .....	34
Grundrisse – 3D .....	38
Grund- / Nutzflächenberechnung .....	42
Energieausweis .....	44
Luftbild .....	45
Die Sommerer Projekt Entwicklung stellt sich vor .....	46
Ihr Weg – zur Sommerer Projekt Entwicklung.....	52

**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!



Firmeninhaber Jochen Sommerer  
 (Dipl. Immobilienwirt)

Ihre Immobilie  
 – alle wissenswerten Details



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

Nur wenige Meter vom Autobahnanschluß A 8 und der S-Bahn entfernt, erwartet Sie dieses exklusive Appartement in Kirchheim.

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:	DG-Galerie Wohnung
Zimmer:	2 1/2
Grund- / Nutzfläche:	ca. 59,78 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 45,21 m <sup>2</sup>
Wohnungszustand:	exklusiver Neubau
Baujahr:	1991
Einbauküche:	ja - neu - hochwertig - etwas Besonderes – NP € 26.500,- ➡ im Kaufpreis ENTHALTEN!
Heizungsart:	Gas Zentral
Garage:	Garagenplatz Nr. 49
Kellerräume:	ja
Balkon/Loggia:	ja
Bauart:	Massiv
Bauträger:	Birkenmaier GmbH, Dettingen / Teck
Hausverwaltung:	Birkenmaier GmbH, Dettingen / Teck
Hausgeld / Betriebskosten:	€ 105,- / mtl. (bei einer Nutzung von 1-2 Pers.)
Stromkosten:	€ 28,- / mtl.
Miteigentumsanteile Wohnung:	115 / 10.000
Miteigentumsanteile TG-PLatz:	21 / 19.000
Rücklage/gesamt:	€ 226.094,02 (Stand 31.12.2017)
Rücklage/ Anteil Wohnung:	€ 2.994,44 (Stand 31.12.2017)
Energiekennziffer:	103 kWh (m <sup>2</sup> -a)
Internetanschluss:	DSL ab 20 Mbit/s.
Bezug / Übernahme	kann sofort erfolgen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 179.000,-- zgl. TG-Platz ( € 14.500,- )</b>
<b>qm/Preis ohne Einbauküche:</b>	<b>€ 2.551,-- ( Grundfläche )</b> <b>€ 3.388,-- ( Wohnfläche )</b>

## Ausstattung

- zu 90% neue Elektroverkabelung
- neuer Elektro- Wohnungsverteilerkasten mit aktuellen Ansprüchen
- neue Dachflächenfenster aus Kunststoff der Firma „Roto“
- alle Dachflächenfenster wurden mit Sonnenschutzsystemen der Firma „Roto“ ausgestattet
- neue Wohnungsinnentüren in modernem weißen Design
- neue Wohnungseingangstür mit der aktuellen, hochwertigen Schall- und Sicherheitstechnik
- moderne und neue Siedle-Gegensprechanlage
- exclusive Bodenfliese in der gesamten Wohnung! Maße 50x100 cm.  
Reiner Materialpreis € 95,00/qm. Verlegepreis pro qm incl. Fliese € 165,00
- exclusive Q3 Spachtelung an allen Decken und Wänden!
- Dachschrägen wurden mit Malerflies tapeziert und gestrichen
- exclusives Bad mit „Villeroy & Boch, Wascharmaturen von „Grohe“, bodentiefer Duschbereich mit einer Größe von sage und schreibe 1,75 x 1,00 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 dieses kleine aber feine Wohnparadies genau das Richtige für Sie. Lassen Sie sich beeindrucken von modernen Materialien kombiniert in den edlen Farben weiß & grau & schwarz.

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

... freuen Sie sich auf ein  
kleines & feines Wohnparadies.



## 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.

## Küche ...

... Sie werden schreien vor Glück!  
Versprochen ☺  
Dieser Küchentraum ist nagelneu.



## Küche ...

... noch hochwertiger  
wäre fast schon unverschämt ☺





## Bad ...

... ein Traum aus hochwertigen Fliesen  
kombiniert mit bester Ausstattung.  
Duschen im XXL-Format. 1,75 x 1,00 m.  
Traumhaft schön!



## Loggia ...

... mit Ausblick ins Grüne  
und völlig uneinsehbar!



## Treppe ins DG ...

... stylisch, cool, modern.



## Schlafen ...

... mit Blick auf den Sternenhimmel.  
Träumen ist ausdrücklich erlaubt ☺



## Details – Ausstattung



edle Keramik mit Glas-Schneidebrett von „Schott“



moderner Geschirrspüler von „Siemens“



hochwertiges & sehr großes Ceran-Kochfeld von „Siemens“



Geräteturm mit „Siemens“ Geräten



exklusiver Einbau-Kaffeevollautomat von „Siemens“



neue Dachfenster aus Kunststoff der Marke „Roto“



alle Dachfenster mit Sonnenschutz versehen

## Details – Ausstattung



Sicherungskasten in der Wohnung  
Neu installiert nach den aktuellen VDE Vorschriften



moderne neue Dosen & Anschluss in edlem  
Alpina-weiß – Firma „Jung AS 500“



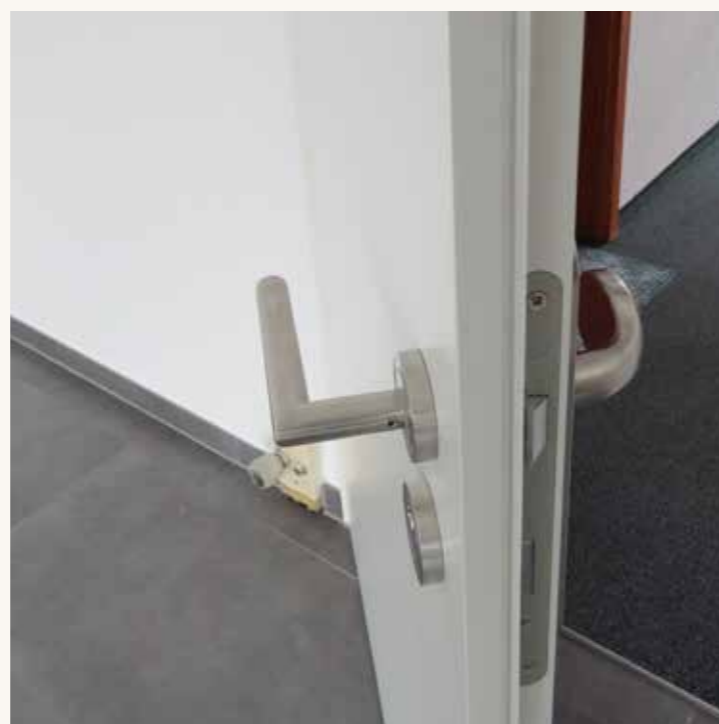
Stromzähler



neue moderne „Siedle“ Sprechanlage



indirekte LED Beleuchtung in modernen & großen  
Design in der ganzen Wohnung



neue moderne & schalldichte Wohnungs-  
eingangstür – innen weiß, außen Mahagonie



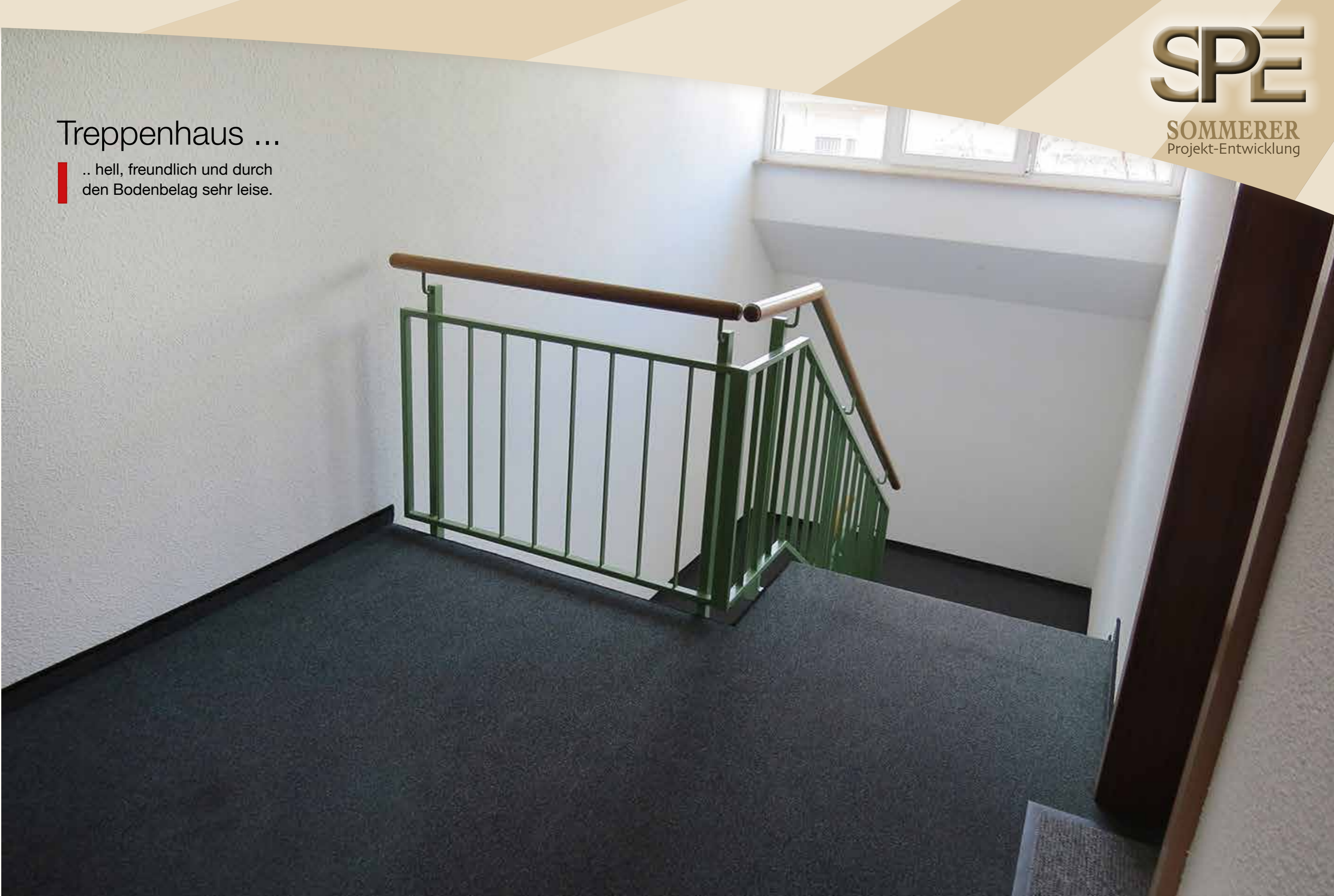
Ersatzfliesen



Bad / WC Ausstattung von „Villeroy & Boch“

## Treppenhaus ...

.. hell, freundlich und durch  
den Bodenbelag sehr leise.



## Keller ...

... mit Platz für alles, was man braucht  
und auch nicht braucht ☺





## Tiefgaragenplatz

Ihr Platz fürs „Heiligs‘ Blechle“.

Grundrisse  
– 2D Ebene I



Grundrisse  
– 2D Ebene II



Grundrisse  
– 3D Ebene I



www.s-pe.eu

Grundrisse  
– 3D Ebene II



## Grund- und Nutzflächenberechnung \*

## Notizen

Fläche / m<sup>2</sup>

### Ebene I

Diele	4,14 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,36 m <sup>2</sup>
Küche	7,22 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>
Balkon	4,48 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	41,95 m <sup>2</sup>
	=====

### Ebene II

Schlafen	9,49 m <sup>2</sup>
Schrank	8,43 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	17,92 m <sup>2</sup>
	=====

### Wohnung gesamt

**59,87 m<sup>2</sup>**

=====

\* unverbindliche Grundflächenberechnung

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

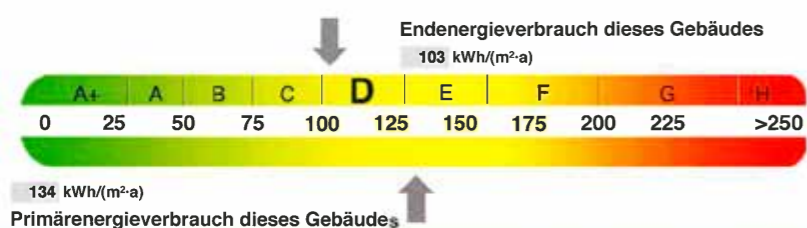
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-001803224  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

103 kWh/(m²·a)

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	Heizungswasser (Fernwärme)	1,3	297732	108803	188929	1,11
01.07.2015	30.06.2016	Heizungswasser (Fernwärme)	1,3	304223	105334	198889	1,11
01.07.2016	30.06.2017	Heizungswasser (Fernwärme)	1,3	337723	105073	232650	1,11

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) 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>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



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

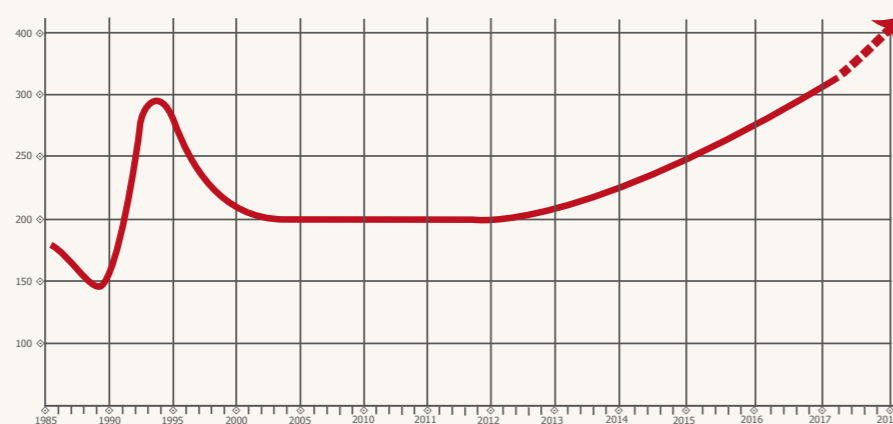
Unsere Beratung in Sachen Finanzierung ist uns schon immer sehr wichtig gewesen. Eine ausführliche Finanzanalyse erstellen wir Ihnen deshalb schon beim ersten Beratungsgespräch. Hierbei möchten wir Sie ganz direkt, offen und ehrlich beraten. Mit Hilfe der Angaben ihres monatlichen Nettoeinkommens, ihres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



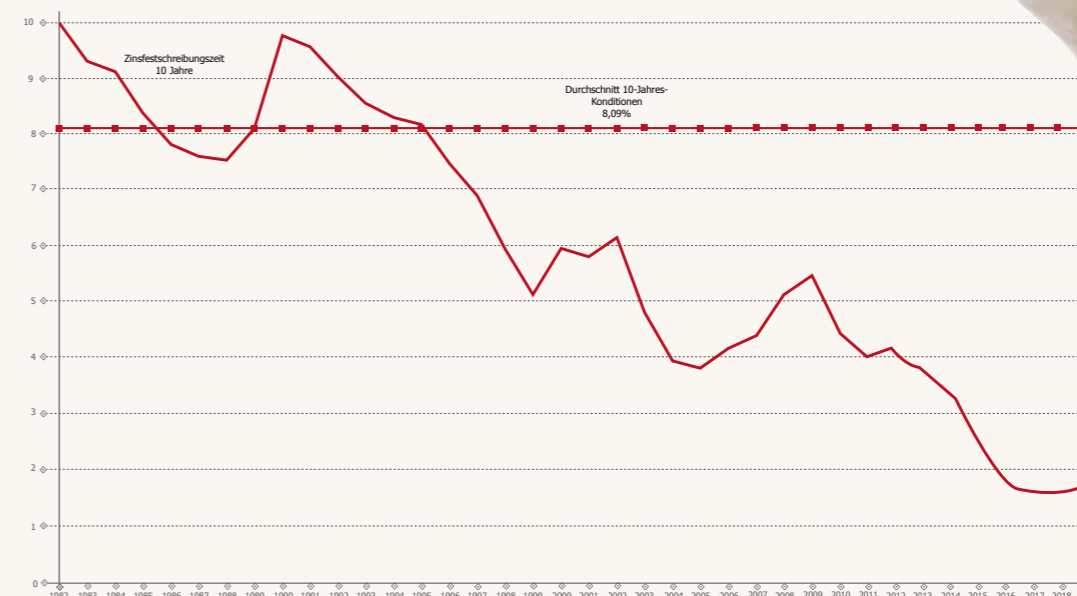
**Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!**

## 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)

