Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

So will ich wohnen!
Großzügig, sonnenverwöhnt & ruhig

3½ Zimmerwohnung im I.OG mit ca. 114 m²

Sackgasse – Wendlingen
Georg-Pfaff-Straße 3

Immobilienkanzlei SOMMERER | 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 – Diele 8
Fotografien – Zugang zur Diele 10
Fotografien – Wohnen / Essen 12
Fotografien – Wohnen 14
Fotografien – Wohnmittelpunkt 16
Fotografien – Küche 18
Fotografien – Abstellraum 20
Fotografien – Schlafen 22
Fotografien – Kind / Homeoffice 24
Fotografien – Bad 26
Fotografien – Gäste WC 28
Fotografien – Wintergarten 30
Fotografien – Dachterrasse 32
Fotografien – Treppenhaus 34
Fotografien – Kellerflur 36
Fotografien – Kellerraum 38
Fotografien – Waschküche 40
Fotografien – Zugang von Garage zur Wohnung 42
Fotografien – Garage 44
Fotografien – Technische Details 46
Grundriss – OG 2D 50
Grundriss – OG 3D 52
Grundriss – UG 2D 54
Wohnflächenberechnung 56
Energieausweis 57
Luftbild 58
Was macht eigentlich die IK-S 60
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor 62
Besuchen Sie uns im Internet 64
Informationen zu Immobilienpreisen 66
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER 68

Ihre Immobilie
– alle wissenswerten Details

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

Hier erwartet Sie ein Wohnidyll mit 3½ Zimmer auf ca. 114 m² Wohnfläche. Freuen Sie sich auf viel Glas, einem herrlichen Wintergarten, großzügige Raumaufteilung u.v.m

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

Wohnungstyp:	OG
Zimmer:	3½
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 114 m²
Wohnungszustand:	gepflegt
Baujahr:	1995
Einbauküche:	ja
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Garage:	ja
Kellerräume:	ja
Balkon:	ja mit Wendeltreppe zum direkten Garagenzugang
Hausverwaltung:	Hausverwaltung „HaSeSa“ Kirchheim/ Teck
Hausgeld / Betriebskosten:	ca. € 293,09,-- / mtl. bei 2 Person
Stromkosten:	ca. € 85,-- / mtl. bei 2 Person
Zufuhr zur Rücklage / mtl.:	€ 28,11 / mtl. (im Hausgeld enthalten)
Miteigentumsanteile Wohnung:	346/1.000
Rücklage gesamt:	€ 10.000,-- (Stand 31.12.2020)
Rücklage / Anteil WHG:	€ 3.460,-- (Stand 31.12.2020)
Energiekennziffer:	85 kWh ($m^2 \cdot a$)
Bezug / Übernahme:	sofort
sonstiges:	- Kalkulierter Kaltmietertrag bei einer Vermietung im aktuellen Zustand: **€ 1.200,-- + € 70,-- Garage** **Gesamt € 1.270,-- /mtl.**
Kaufpreis:	**auf Anfrage**

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3% 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.

Ihr neues Eigenheim ...

... heimkommen und wohlfühlen!
Genau so empfängt einem diese Wohnung 😃

Diele ...

... großzügig, breite Gänge, tolles Wohnkonzept.

Abstellraum/Garderobe

Zugang zur Diele ...

... viel Glas ermöglicht viel Transparenz & Großzügigkeit.

Wohnen und Essen ...

... hier werden Wünsche wahr
und gehen Ihre Träume in Erfüllung.
Versprochen! 😉

Wohnen ...

... fangen Sie an zu träumen. ♥
Dieser Wohntraum könnte Ihnen gehören!
Wir freuen uns auf Ihren Anruf. 😄

Wohnmittelpunkt!

... so will ich wohnen!

Küche ...

... viel Platz & Format.
Alles ist möglich.

Abstellraum ...

... besser kann man einen Grundriss nicht schneiden!
Küche mit großem Abstellraum.

Schlafen ...

... Liebe, schlafen, erholen.

Kind oder Homeoffice ...

... Sie entscheiden über die zukünftige Nutzung dieses herrlichen Zimmers.

Dusche / Bad ...

... ideale Größe & Aufteilung .
Tolles Design – perfekt gelöst.

Gäste WC...

... das „stille Örtchen“ darf nicht fehlen. 😜

Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Wintergarten ...

... wahnsinnig groß
... wahnsinnig schick
... wahnsinnig sonnig 😎

Dachterrasse...

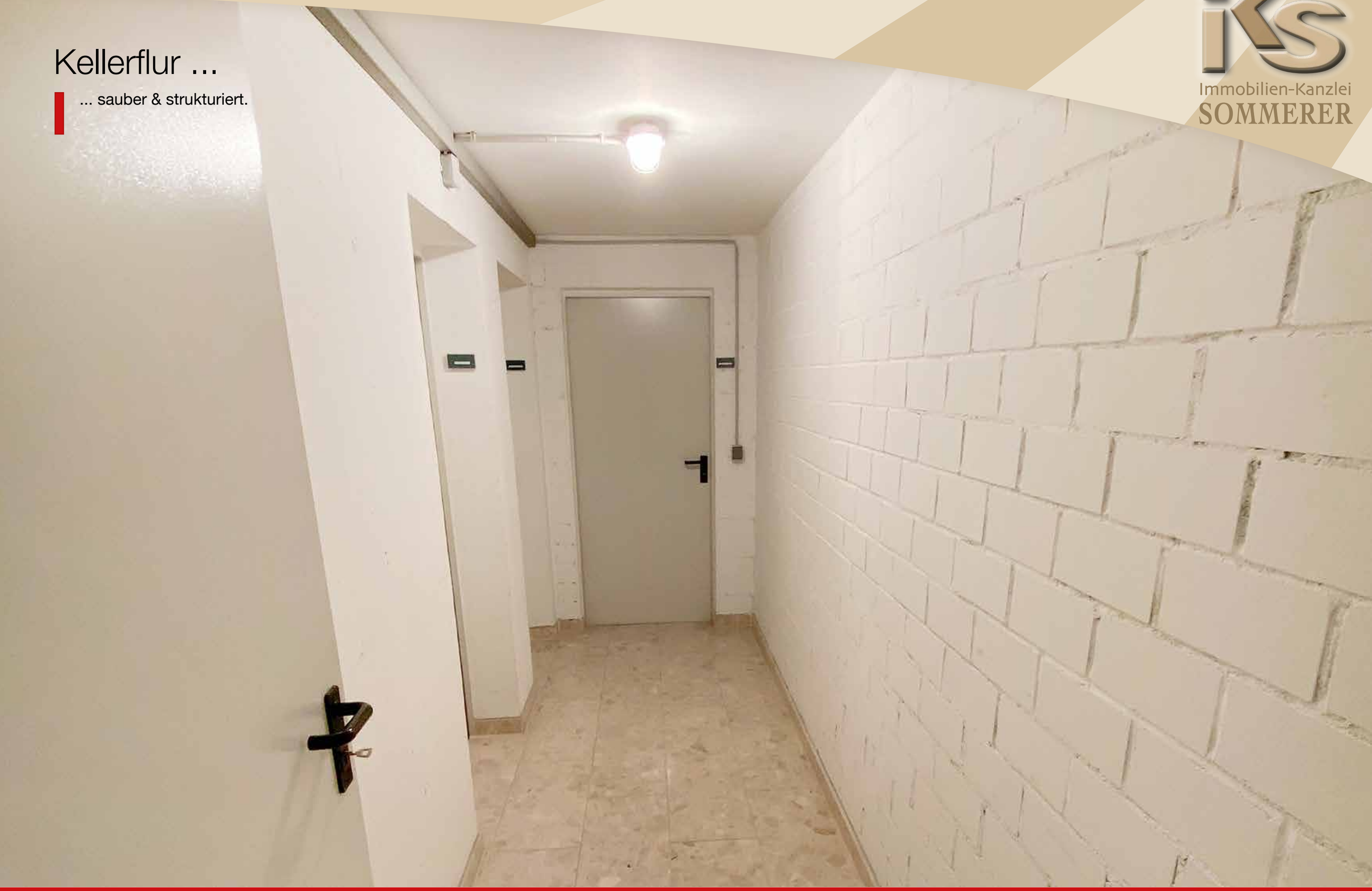
... stellen Sie sich bitte kurz folgendes vor:
Sie liegen auf Ihrem Sonnenstuhl und hören in Ruhe ein Hörbuch während auf dem Grill ein leckeres Rinderfilet brutzelt. Das könnte schon diesen Sommer Realität sein 😀

Treppenhaus ...

... das gesamte Objekt ist top gepflegt.

Kellerflur ...

... sauber & strukturiert.



Kellerraum ...

... zu dieser Wohnung gehört sogar noch
ein großer Abstellraum mit extra Dusche/WC dazu.
Ist doch der Wahnsinn – oder?

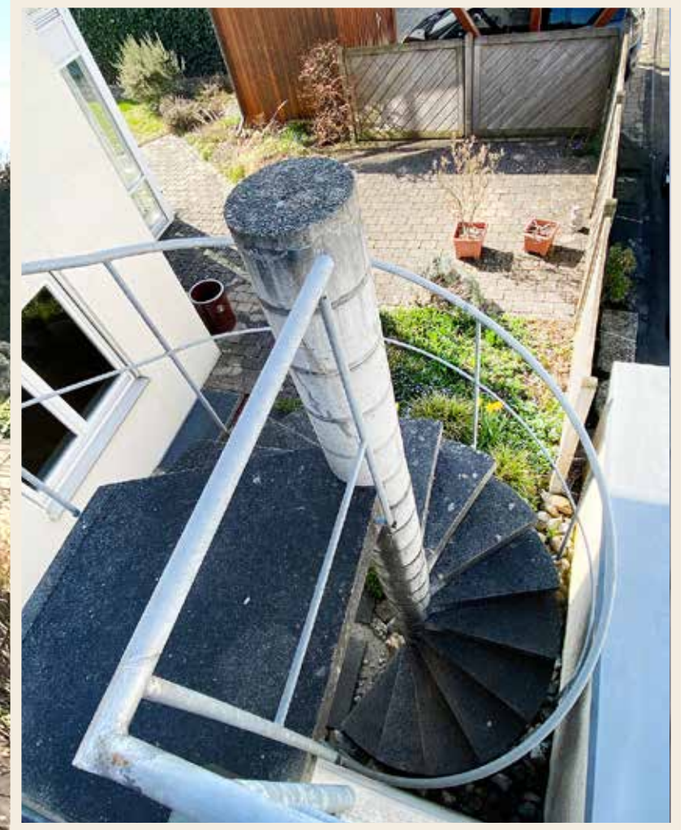
Waschküche ...

... endlich mal Platz!

Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Zugang ...

... ob übers Treppenhaus ganz offiziell oder über den „Dienstboten-Eingang“, 😉
Sie entscheiden den Zugang zu Ihrem Wohnparadies.



Garage ...

... Ihr Platz fürs „Heiligs‘ Blechle“.

sehr breite Garage

Details – Ausstattung

Briefkastenanlage

Gas-Hausanschluß

Zentrale Heizung von „Viessmann“

Wasser-Hausanschluß

Strom-Hausanschluß

Heizungssteuerung

Zählerplatz

Details – Ausstattung

TV und Medien

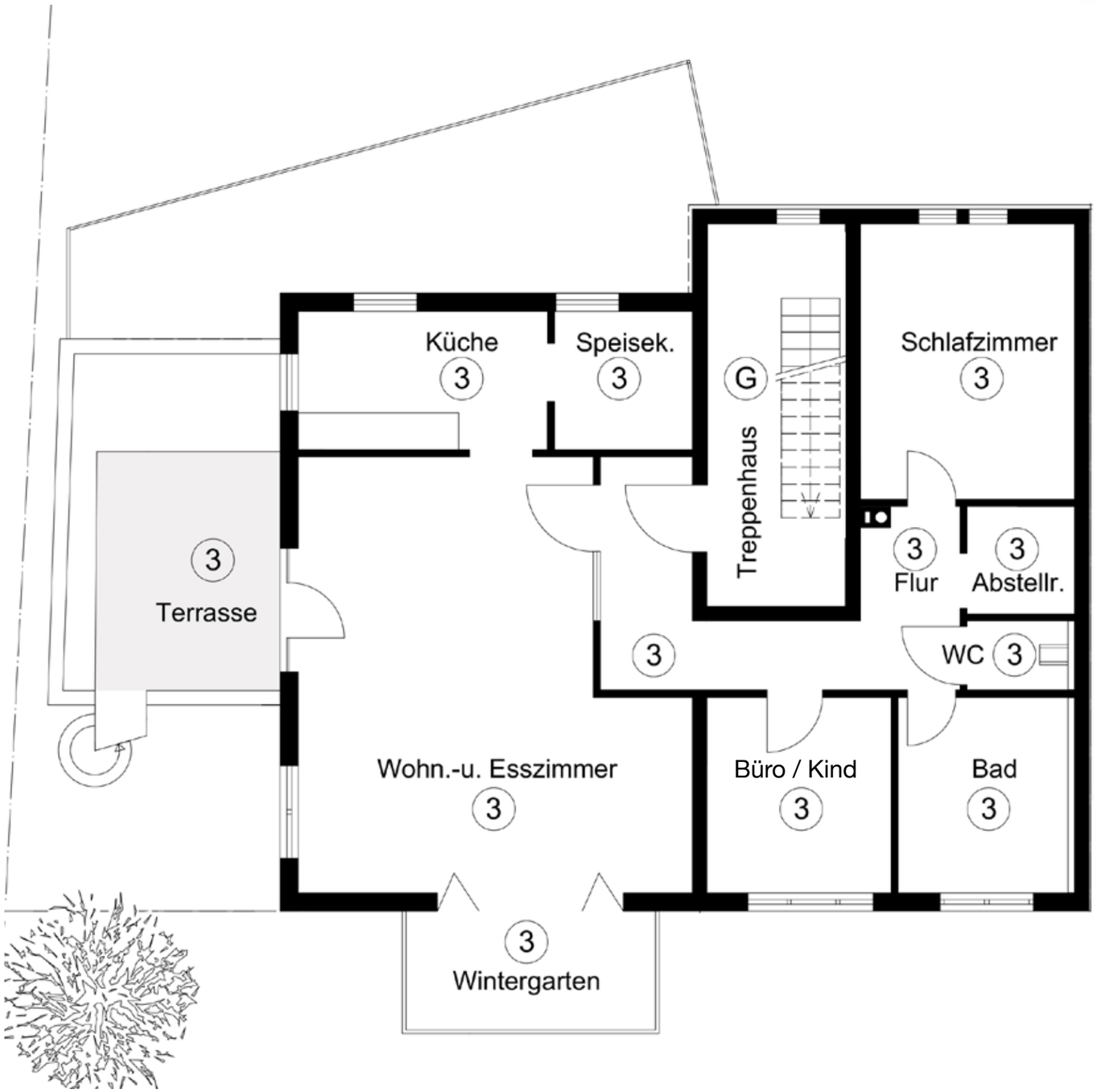
Türöffner

Klingelanlage

Notizen

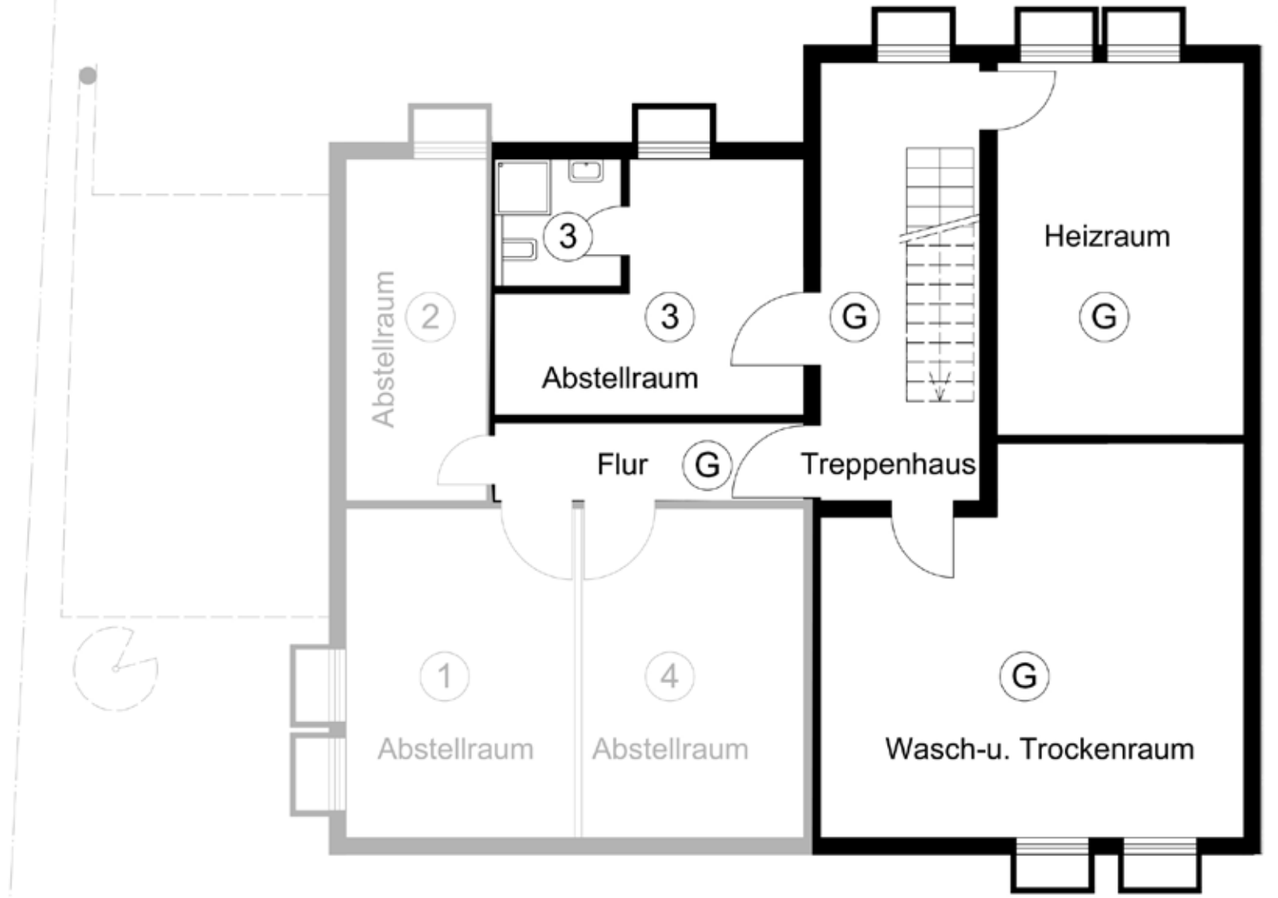
meine Fragen an Herrn Sommerer

Grundriss OG – 2D



Grundriss
– 3D

Grundriss UG – 2D



Wohnflächenberechnung

	Fläche / m²
Wohnen/Essen	38,44 m²
Arbeitszimmer	9,34 m²
Schlafen	15,36 m²
Küche	8,92 m²
Hauswirtschaftsraum	4,95 m²
Garderobe	5,60 m²
Flur	7,95 m²
Wintergarten	9,12 m²
Terrasse	5,85 m²
Bad	8,59 m²
Gesamt Wohnfläche	**114,12 m²**

Energieausweis

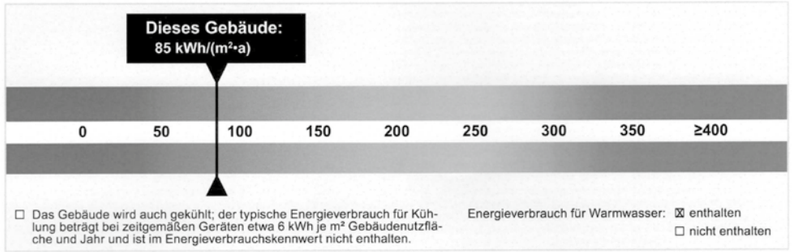
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert für das Gebäude **Georg-Pfaff-Str. 3, 73240**



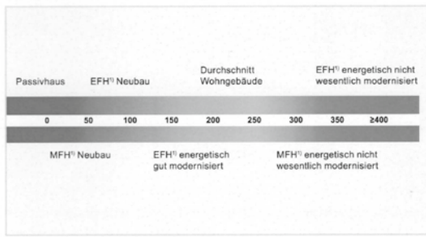
☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum von	bis	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²•a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H in m3	01.01.11	31.12.11	25580	1328	1,24	80	4	83
Erdgas H in m3	01.01.12	31.12.12	27490	1283	1,15	80	3	83
Erdgas H in m3	01.01.13	31.12.13	31050	1215	1,08	85	3	88
Leerstandszuschlag	01.01.11	31.12.13	202	202	1,16	0	0	0
							Durchschnitt[2]	85

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

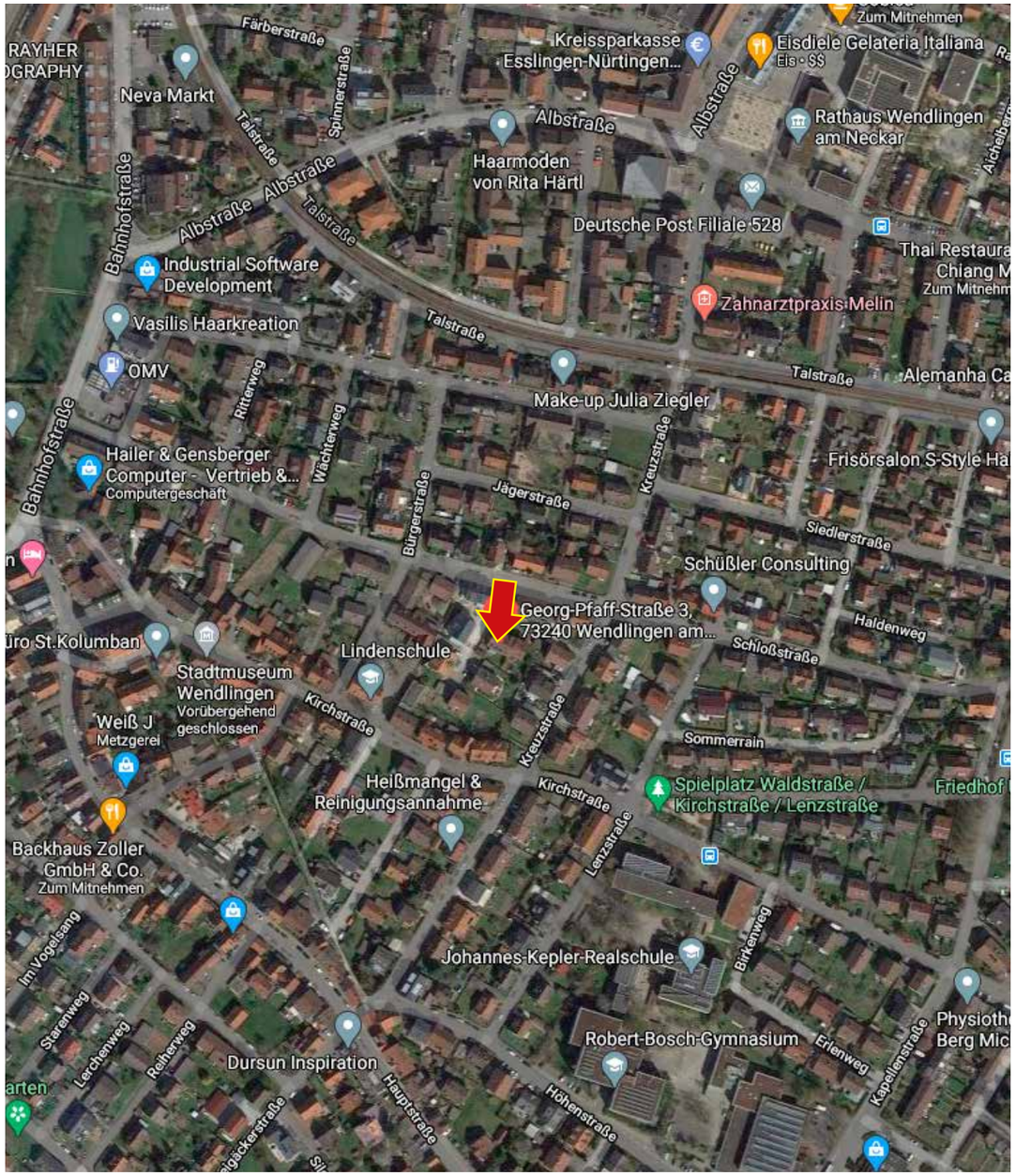
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

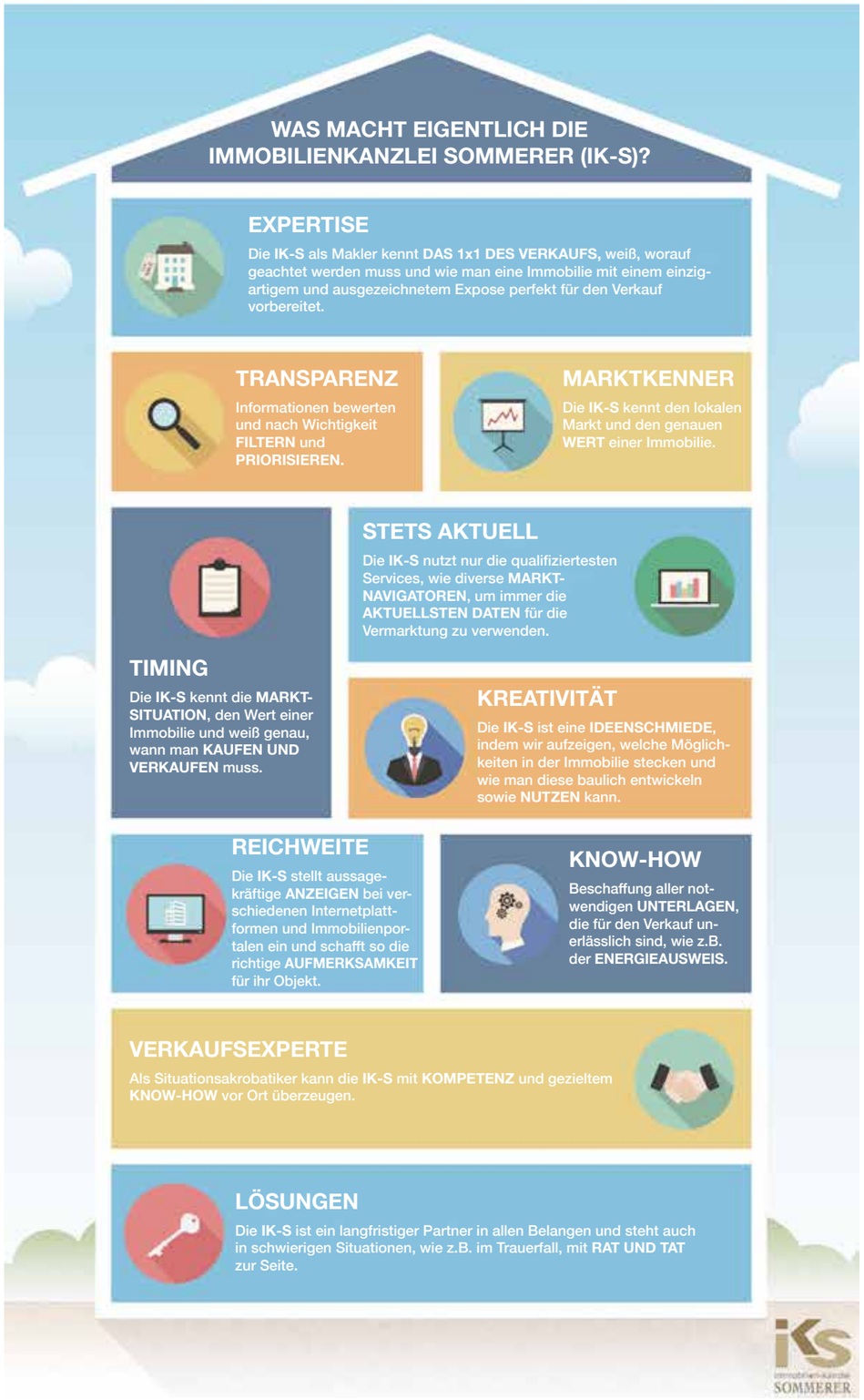
[1] EFH - Einfamilienhäuser; MFH - Mehrfamilienhäuser

LG-Nr. E-0160085 Georg-Pfaff-Str. 3,73240 Wendlingen Seite 3

Luftbild



Notizen



Exzellent

115 Bewertungen

Immobilienscout 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 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.

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 48-Jährige in der Küche beweist, längst zu schätzen.

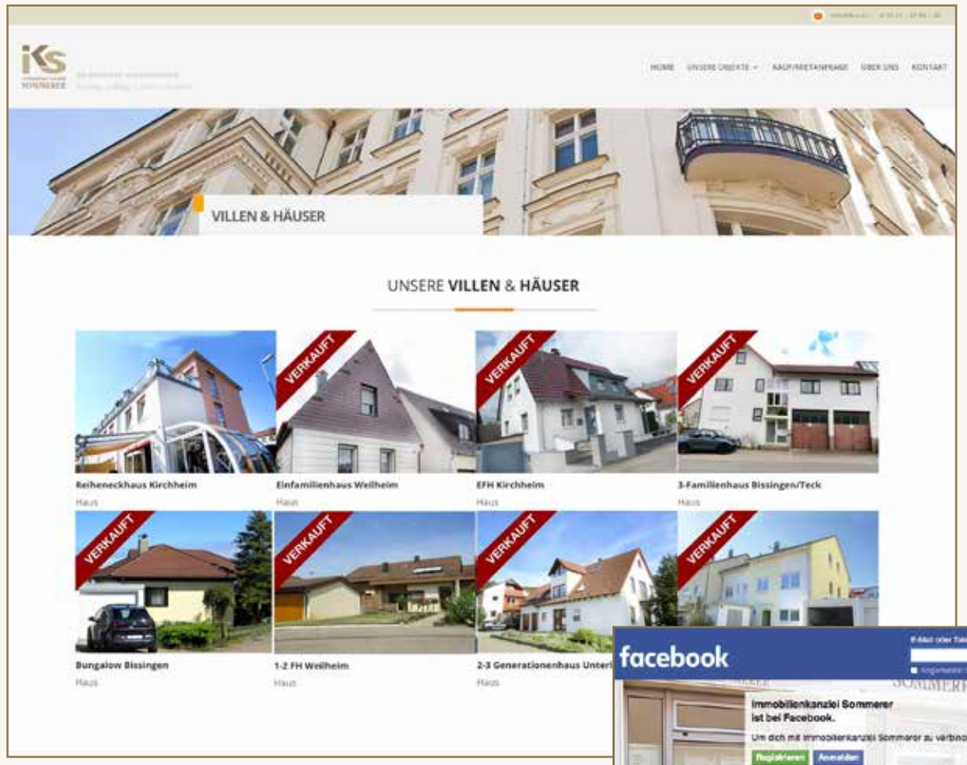
Seit März 2020 kennt ihn nun sogar die ganze Republik als: „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart“.
Denn in diesem Frühjahr hat er an der Stuttgarter Runde des TV-Formats „Das perfekte Dinner“ auf VOX teilgenommen – und prompt gewonnen.

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 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*

Immobilien-Kanzlei 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)

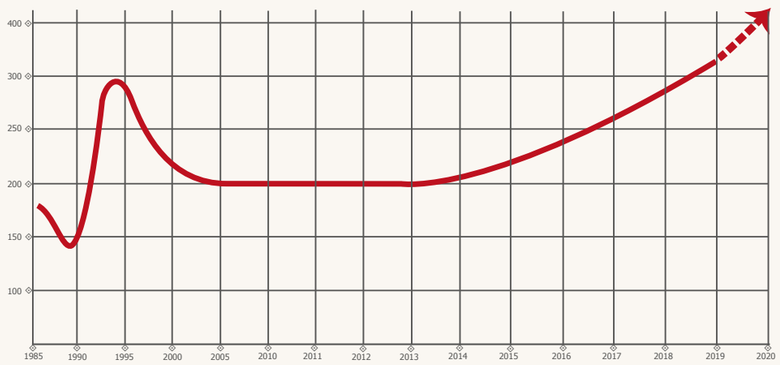
Preise für Gebraucht-Immobilien – Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt

Seit 2006 ist die Eigenheimzulage bereits weggefallen und dennoch 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.
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

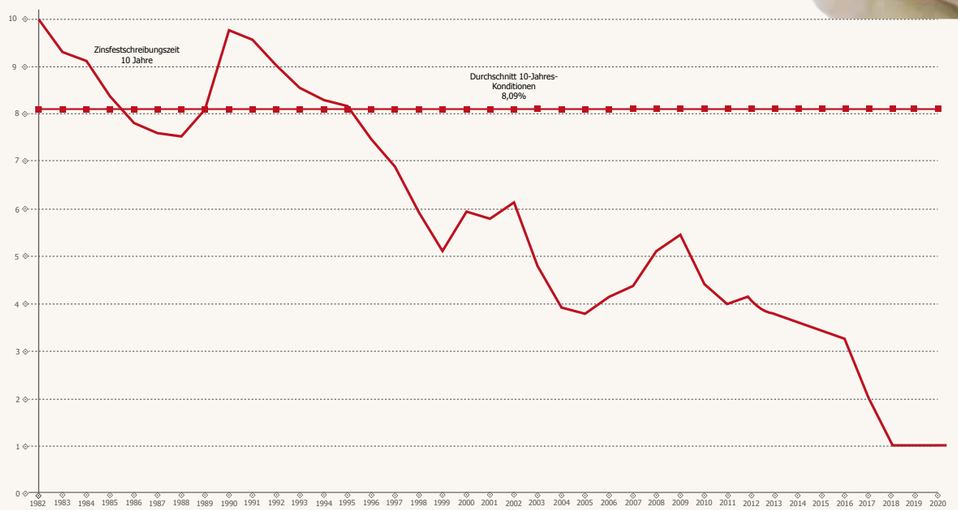
Gebrauchtimmobilienpreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der nebenstehenden Grafik können Sie entnehmen, wie ein wirtschaftlicher Aufschwung (Anfang der 80er Jahre) oder ein großer Wohnraumbedarf (siehe 1989-1994) dazu führt,dass die Preise über-proportional steigen. Hingegen finden Sie 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. 7,2% 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