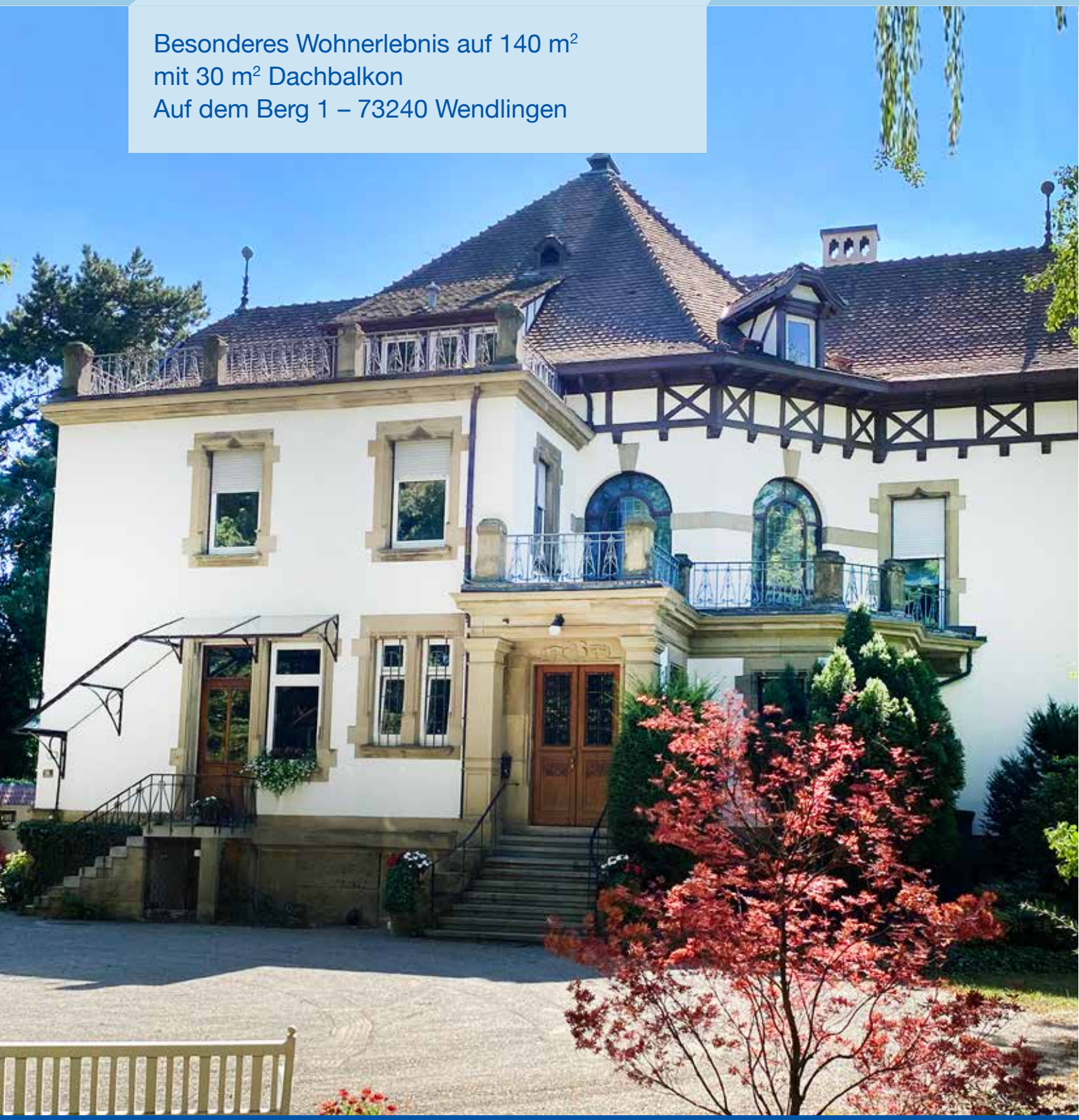
Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

# „Otto Villa“
# Wohnen in einer Jugendstil-Villa

Besonderes Wohnerlebnis auf 140 m²
mit 30 m² Dachbalkon
Auf dem Berg 1 – 73240 Wendlingen



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)

## Vermietung von Immobilien ist immer auch Vertrauenssache.

# Der Inhalt – eine Übersicht/Inhalt


Der Inhalt – eine Übersicht / Inhalt ..... 3
Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details ..... 4
Fotografien – Zufahrt ..... 6
Fotografien – Ansicht ..... 8
Fotografien – Eingang ..... 10
Fotografien – Treppenhaus ..... 12
Fotografien – Wohnungseingang ..... 14
Fotografien – Flur/Diele ..... 16
Fotografien – Wohnen/Essen ..... 18
Fotografien – Küche ..... 22
Fotografien – Schlafen ..... 26
Fotografien – Büro oder Ankleide ..... 28
Fotografien – Gast oder Atelier ..... 30
Fotografien – Bad ..... 32
Fotografien – Dachterrasse ..... 34
Fotografien – Carport ..... 38
Grundriss – 2D ..... 40
Wohnflächenberechnung ..... 41
Lageplan ..... 42
Was macht eigentlich die IK-S ..... 44
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor ..... 46
Besuchen Sie uns im Internet ..... 48
Informationen zu Immobilienpreisen und Baufinanzierungen ..... 50
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER ..... 52

# Ihre Immobilie
## – alle wissenswerten Details

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

Freuen Sie sich auf ein Wohnerlebnis der ganz besonderen Art. Einzigartiges Wohnen & Leben in einer historischen Fabrikanten-Villa.

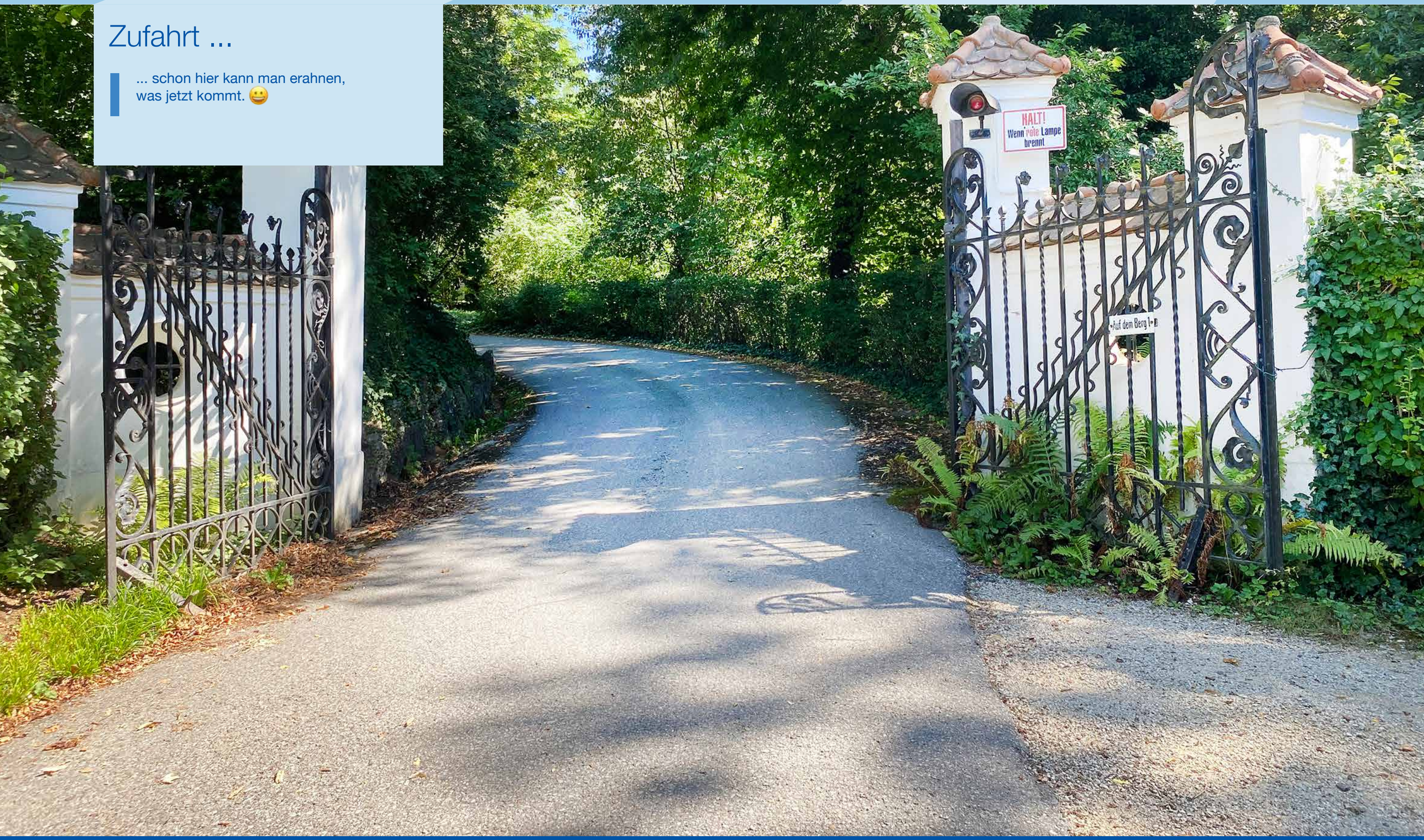
Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass die Anmietung dieses Domizils provisionsfrei ist! Des Weiteren erfolgen die Angaben der Immobilienkanzlei Sommerer gemäß der vom Vermieter 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: | 4½ Zimmer Dachgeschoss mit großem Dachbalkon |
| Baujahr: | Denkmalschutz |
| Wohnfläche.: | ca. 140 m² |
| Schlafzimmer: | 3 |
| Badezimmer: | 1, mit Fenster |
| Objektzustand: | gepflegt |
| Wohneinheiten: | „Wohngemeinschaft“ mit 3 Wohneinheiten |
| Einbauküche: | ja |
| Balkon: | großer, sonniger Dachbalkon mit ca. 30 m² – wundervoll |
| Heizungsart: | Öl-Zentralheizung |
| Energieausweis: | Energieausweis ist für Häuser unter Denkmalschutz nicht Pflicht. In § 16 der Energieeinsparverordnung „Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen“ heißt es in Satz 5 “... Auf Baudenkmäler sind die Absätze 2 bis 4 nicht anzuwenden. Eigentümer eines Hauses unter Denkmalschutz sind also nicht verpflichtet, bei Vermietung oder Verkauf des Hauses einen Energieausweis vorzulegen. |
| TV-Anschluss: | SAT |
| Internetanschluss: | DSL |
| Bezugsfrei: | ab sofort möglich |
| Nebenkosten/mtl.: | ca. € 250,--/mtl. (bei 2 Personen) |
| Gebäudezustand: | gepflegt / historisch / wunderschön / Fabrikanten-Villa |
| KfZ-Abstellplatz: | 2 Stellplätze im Doppelcarport |
| Kaution: | 2 Monatsmieten |
| sonstiges: | - provisionsfrei laut neuester Gesetzgebung<br>- die gesamte Wohnung hat im 10/22 einen neuen Teppichboden bekommen und wurde fachmänisch gestrichen |
| vorgeschriebenes Mieterprofil: | - max. 2 Personen, Paar ohne Kinder und ohne Haustier |
| ***Kaltmiete*** | ***€ 1.250,-- / mtl. (inkl. EBK)*** |

# Zufahrt ...

... schon hier kann man erahnen,
was jetzt kommt. 😀

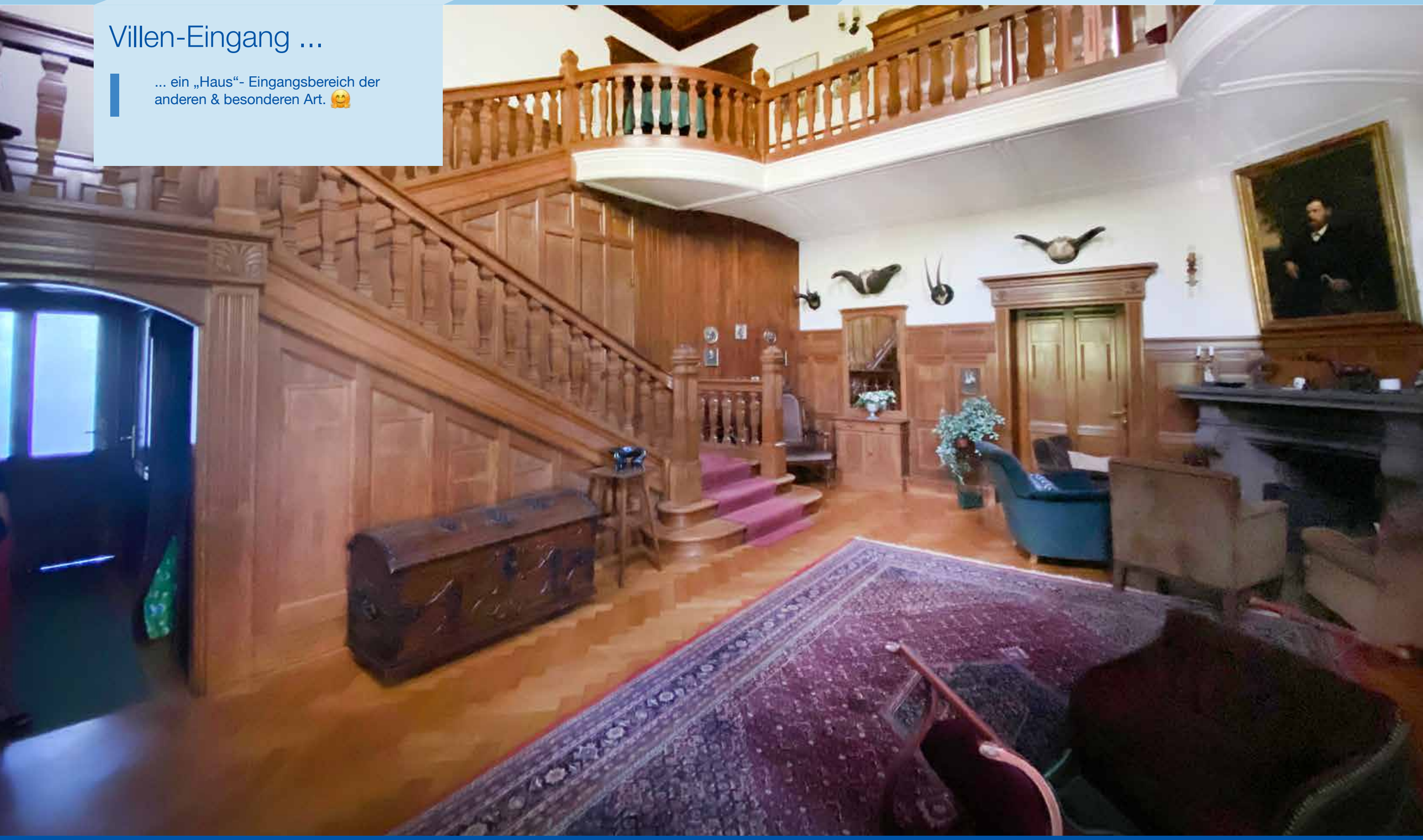


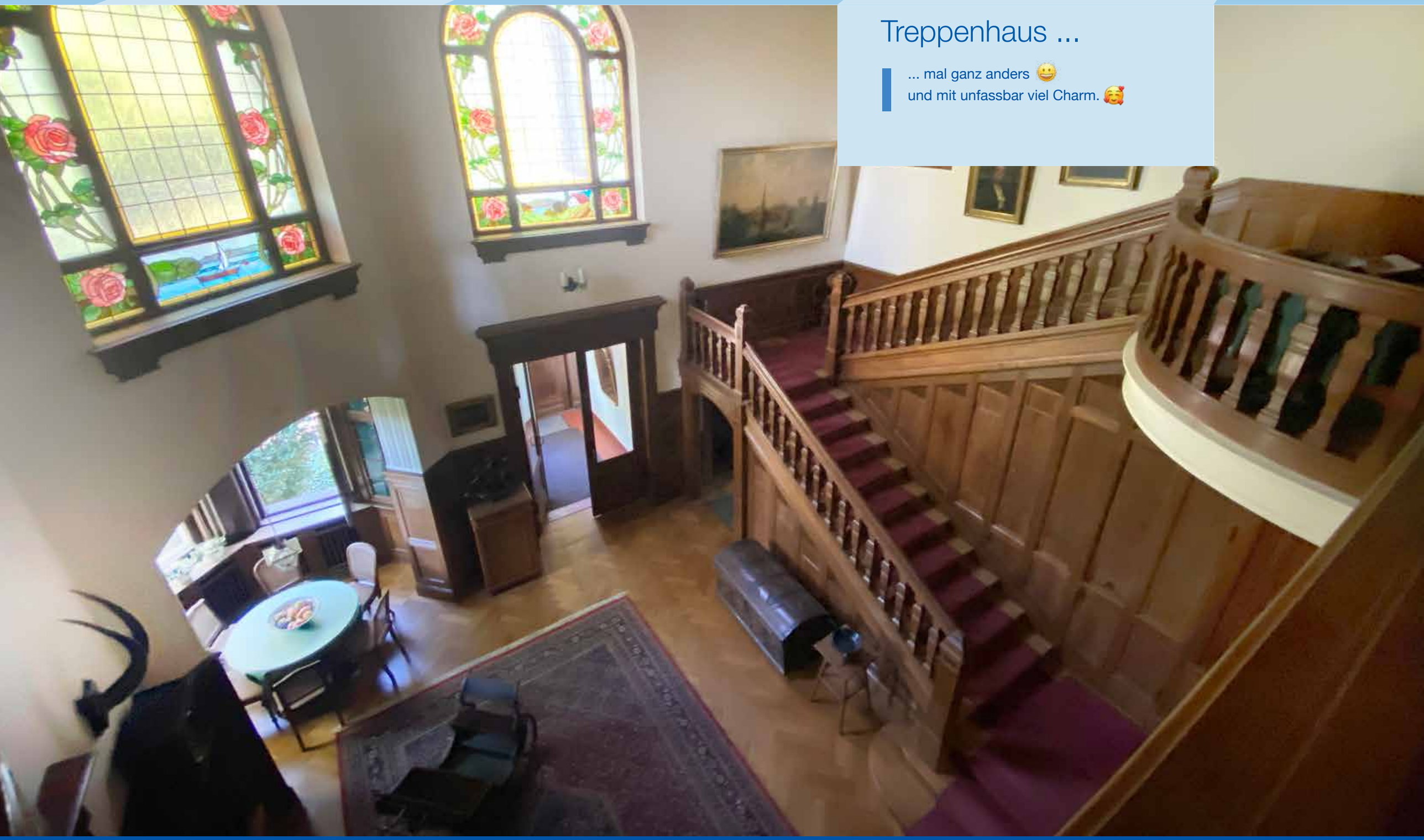
# Ansicht ...

... ein Juwel in Sachen „Jugendstil-Villa“ 😃

# Villen-Eingang ...

... ein „Haus“- Eingangsbereich der anderen & besonderen Art. 🤗





# Treppenhaus ...

... mal ganz anders 😀
und mit unfassbar viel Charm. 🥰

# Eingangstür ...

... ab hier beginnt Ihr neuer Wohntraum.

# Diele/Flur ...

... herrschaftlich groß, erschließt diese Diele die einzelnen Zimmer.

# Wohnen/Essen ...

... auf ca. 40 m² findet sich ausreichend Platz für Essen & Wohnen. 👍

# Wohnen/Essen ...

... Blick Richtung „offener Küche“ ❤️

# Küche ...

... offen, großzügig und mit viel Licht.
Freuen Sie sich auf einen offenen Kochbereich mit direktem Kontakt zu Ihrer Familie bzw. Ihren Gästen. 😀

# Küche ...

... viel Platz für kulinarische Köstlichkeiten ...
und immer bei der Familie oder
den Gästen 😄

# Schlafen ...

... ein Schlafzimmer der anderen Dimension!
Schöne Träume sind hier garantiert.

# Büro oder Ankleide ...

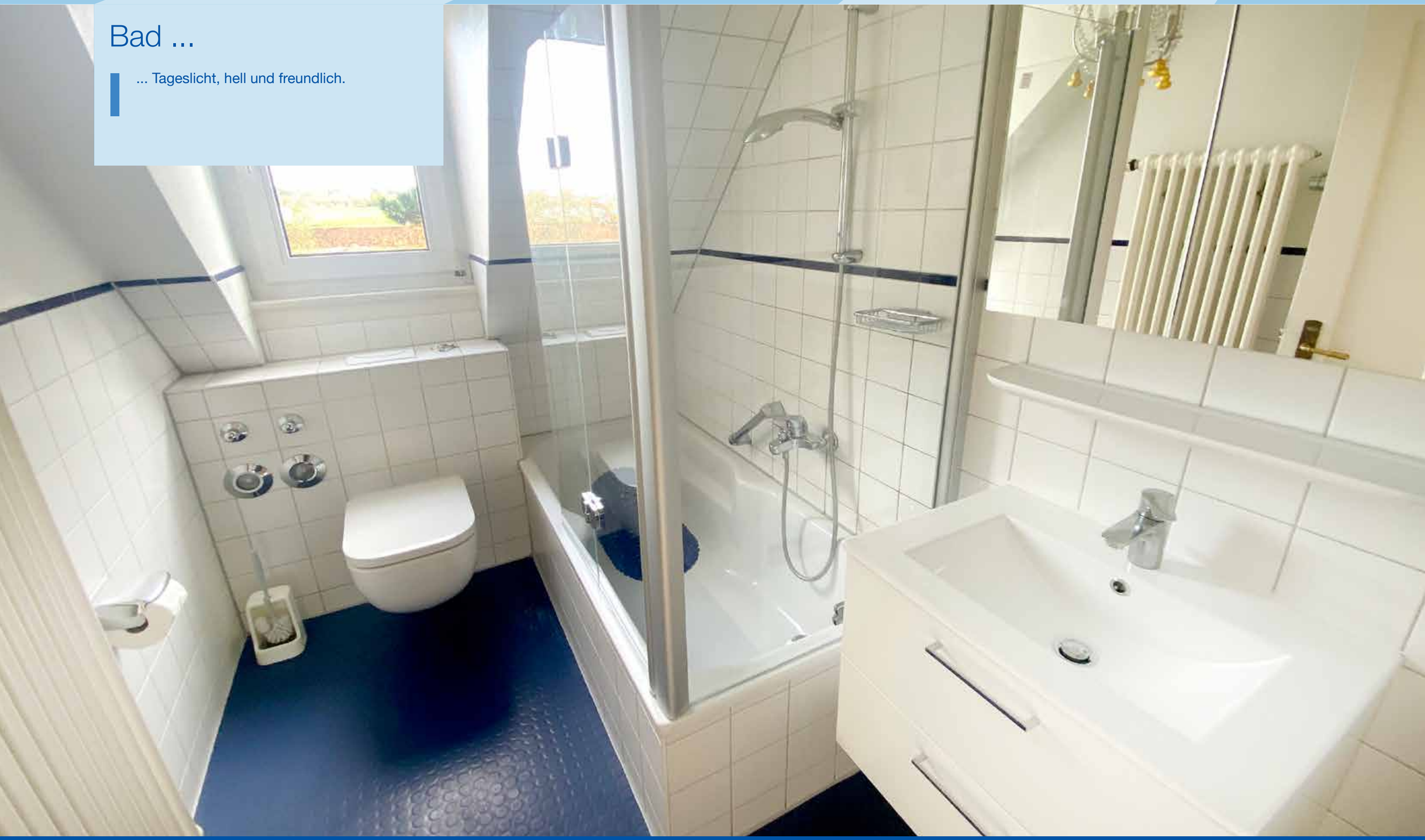
... Sie allein entscheiden die zukünftige Nutzung dieses Raumes.

# Gast oder Atelier ...

... ob als Gästezimmer oder Freiraum
für Ihre Kreativität oder Ihr Hobby!

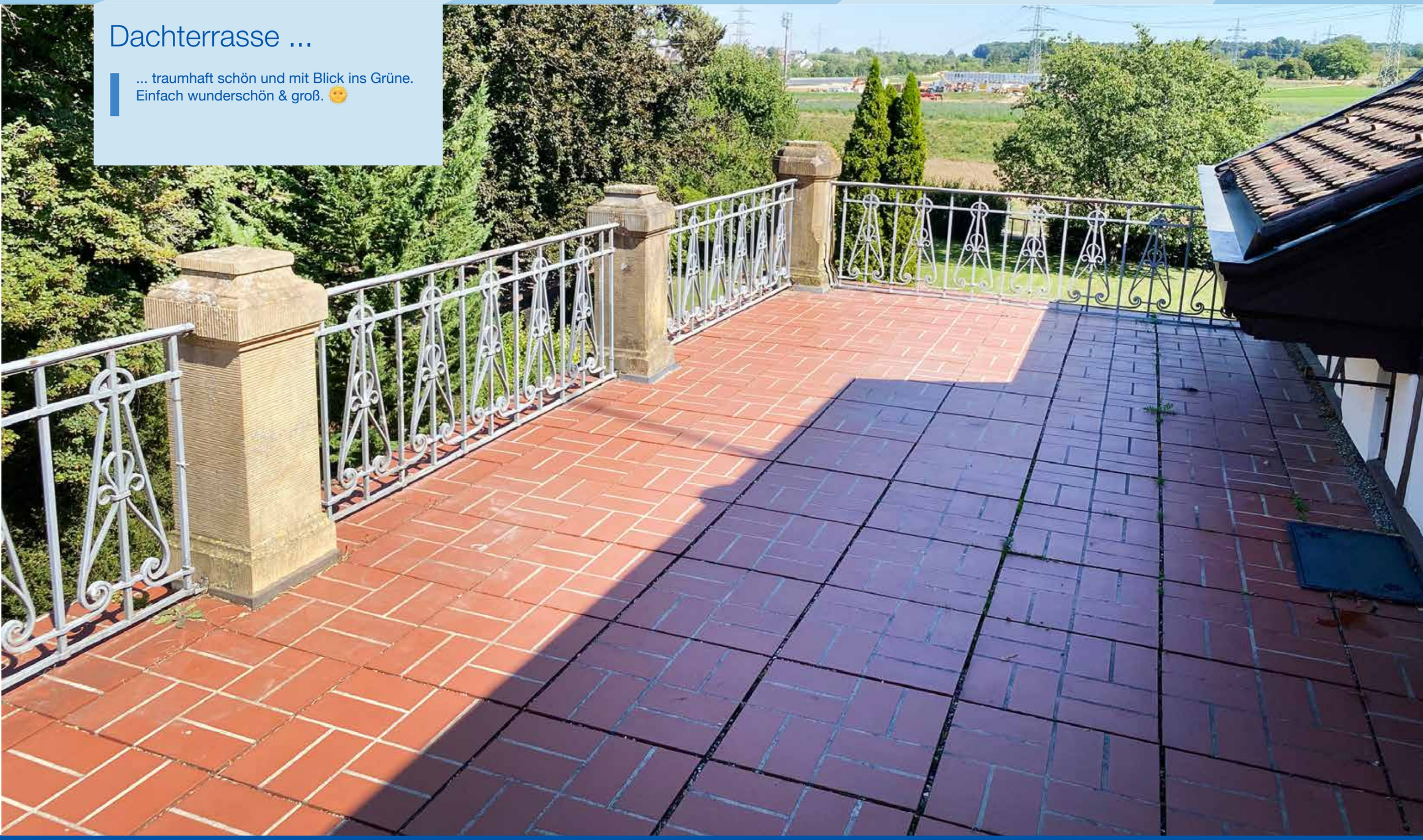
# Bad ...

... Tageslicht, hell und freundlich.



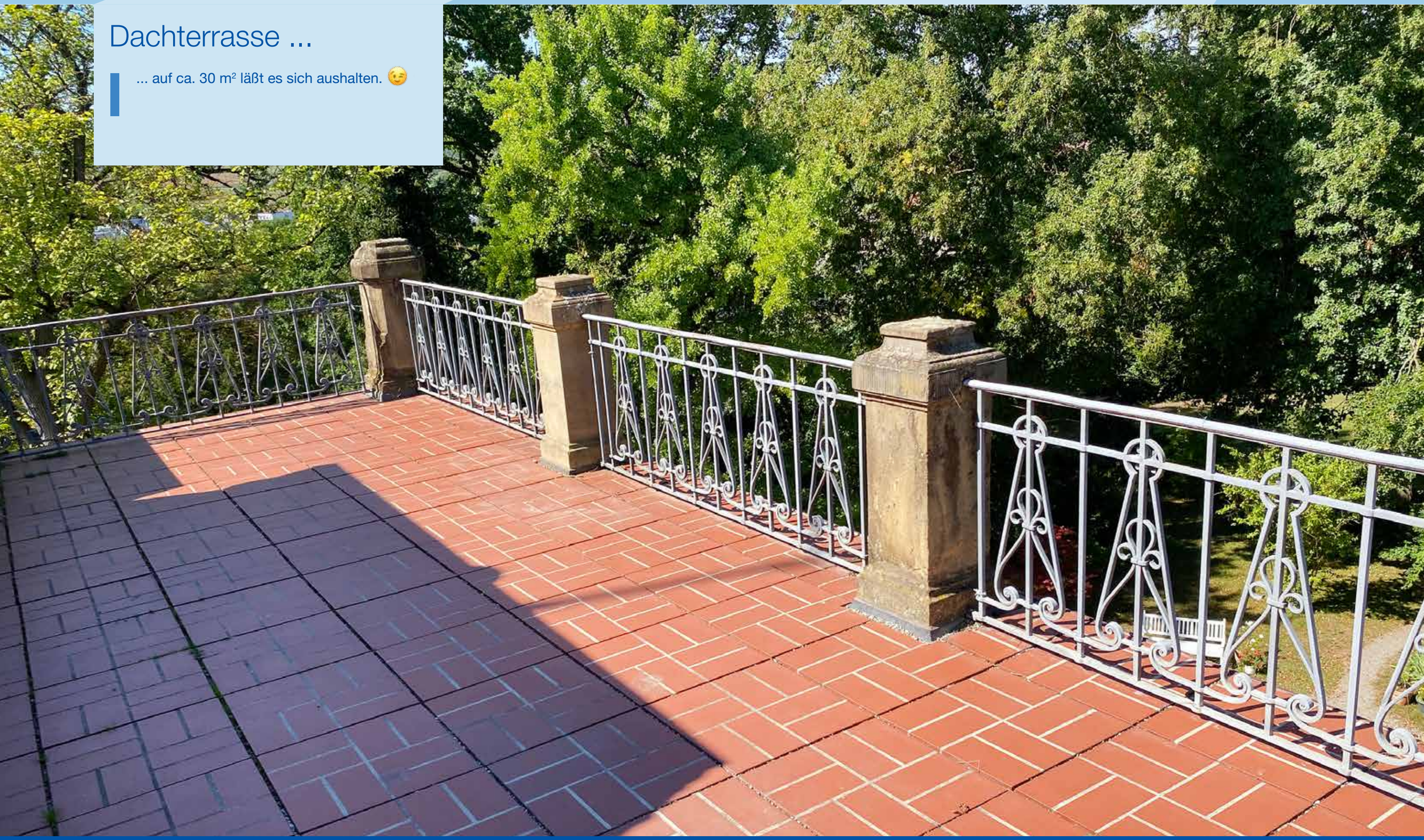
# Dachterrasse ...

... traumhaft schön und mit Blick ins Grüne.
Einfach wunderschön & groß. 🌞



# Dachterrasse ...

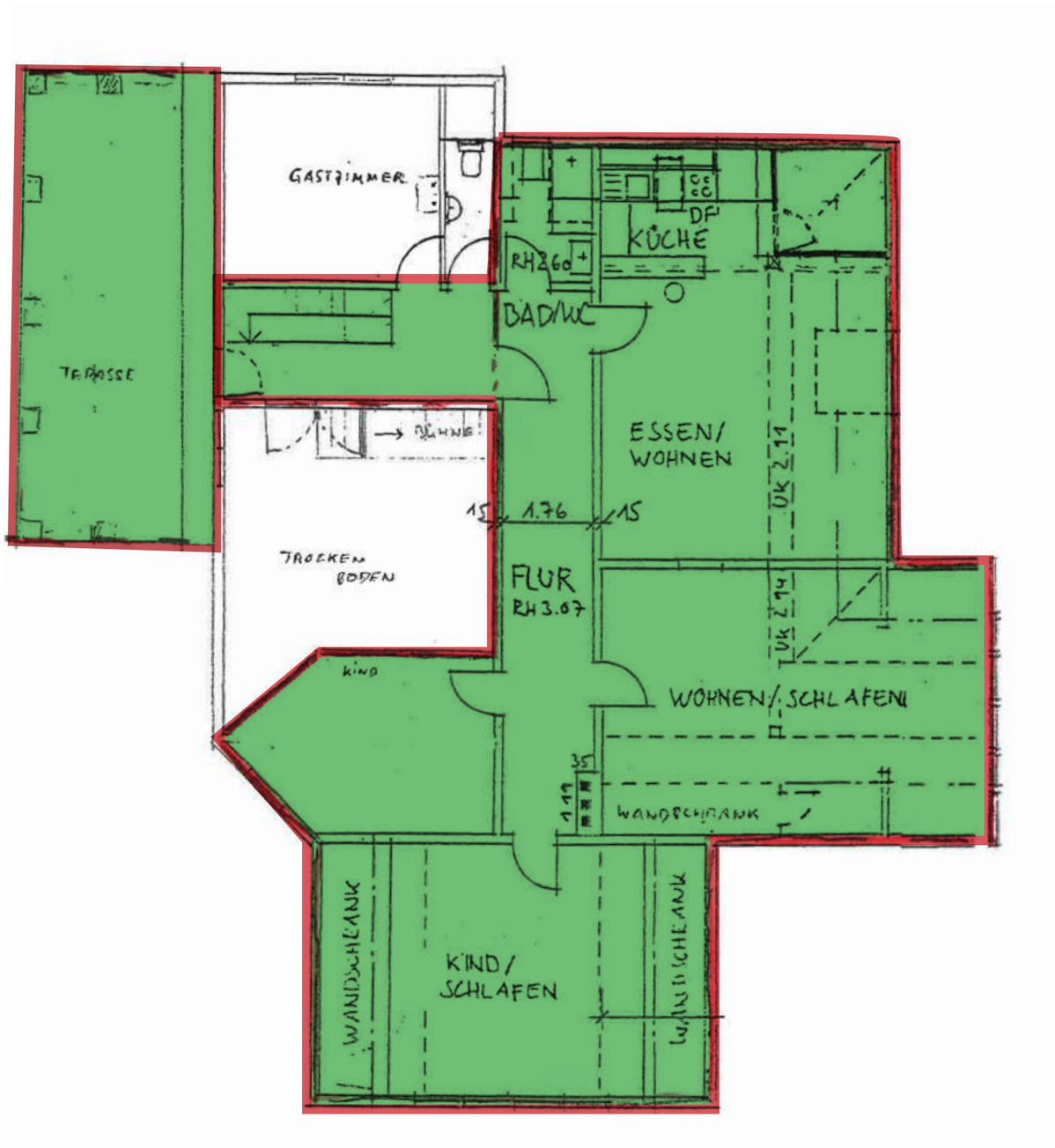
... auf ca. 30 m² läßt es sich aushalten. 😉



# Carport ...

... Ihre Plätze fürs „Heilig's Blechle".
Platz für zwei Fahrzeuge. ☺️

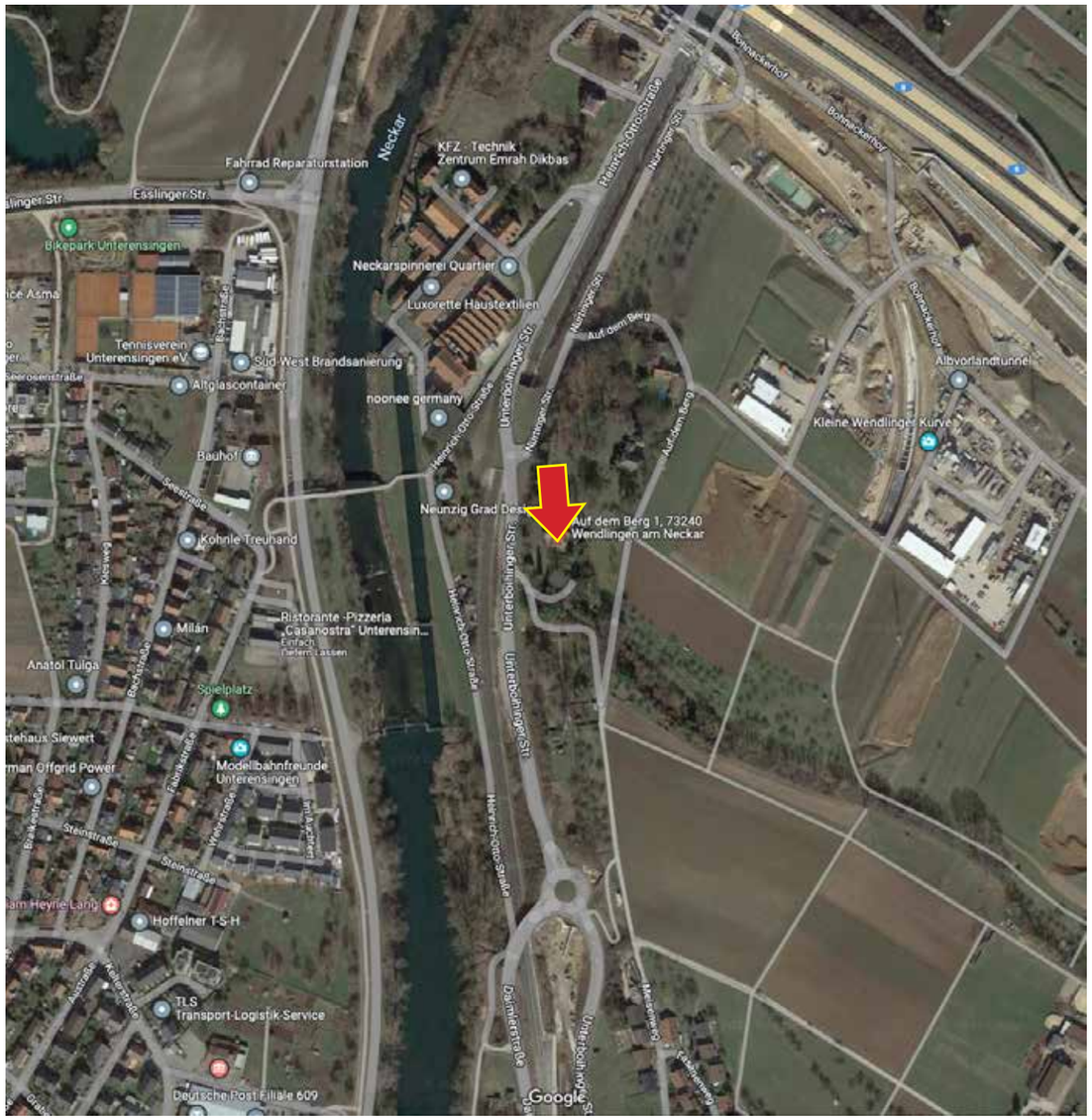
## Grundriss – 2D




## Wohnflächenberechnung

| | Fläche / m² |
|---|---|
| Wohnküche | ca. 42,90 m² |
| Wohnen/Schlafen | ca. 37,70 m² |
| Kind/Schlafen | ca. 24,90 m² |
| Bad | ca. 4,40 m² |
| Kind | ca. 13,00 m² |
| Flur | ca. 18,37 m² |
| **gesamte Wohnfläche** | **ca. 141,27 m²** |
| | ========== |
| + Dachbalkon | ca. 30 m² |

## Luftbild




## Notizen

## 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.

### TIMING

Die **IK-S** kennt die **MARKT-SITUATION,** den Wert einer Immobilie und weiß genau, wann man **KAUFEN UND VERKAUFEN** muss.

### STETS AKTUELL

Die **IK-S** nutzt nur die qualifiziertesten Services, wie diverse **MARKT-NAVIGATOREN,** um immer die **AKTUELLSTEN DATEN** für die Vermarktung zu verwenden.

### 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.

**Exzellent**

4,7

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

Immobilienscout 24 IMMOBILIEN SCOUT24

# 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.

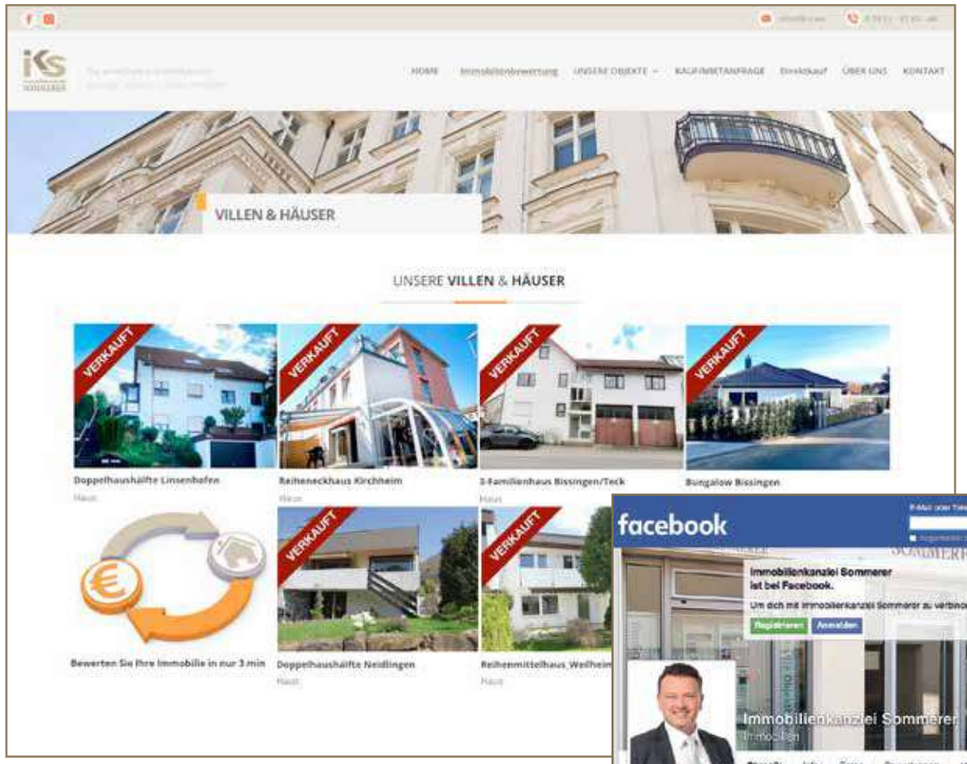
Seit März 2020 kennt ihn nun sogar die ganze Republik als: „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart“.
Denn in diesem Frühjahr hat er an der Stuttgarter Runde des TV-Formats „Das perfekte Dinner“ auf VOX teilgenommen – und prompt gewonnen.

## 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.

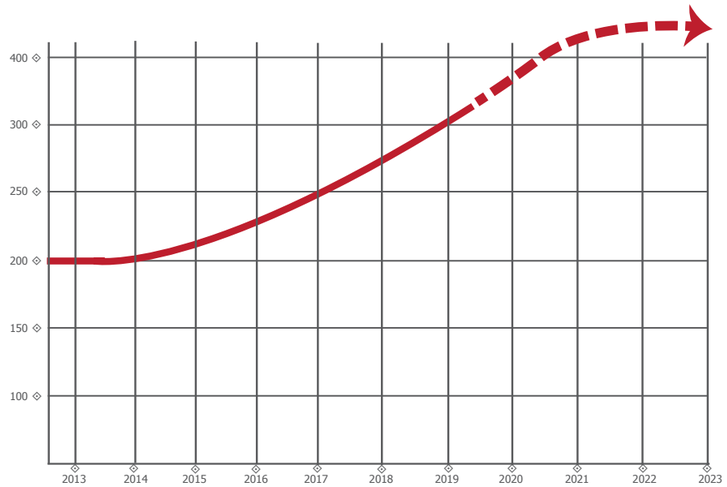
Warten Sie deshalb nicht auf bessere Zeiten, sondern kaufen Sie jetzt!!! Schützen Sie Ihr hart erarbeitetes Eigenkapital vor der Inflation und der damit einhergehenden Entwertung Ihres Kapitals und Geldvermögen.

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!

### Immobilienpreise

Gebrauchtimmobilienpreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der unten stehenden Grafik können Sie entnehmen, wie ein wirtschaftlicher Aufschwung (Ende der Bankenkrise) oder ein großer Wohnraumbedarf (siehe 2010-2022) dazu führt,dass die Preise überproportional steigen. Seit 2008 gehen die Immobilienpreise, bundesweit durch die Decke. Ob der Ukraine-Krieg die Preise etwas beruhigen wird ist abzuwarten. Die rasant steigende Inflation wird die Immobilienpreise eher noch weiter in die Höhe treiben.




# 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.

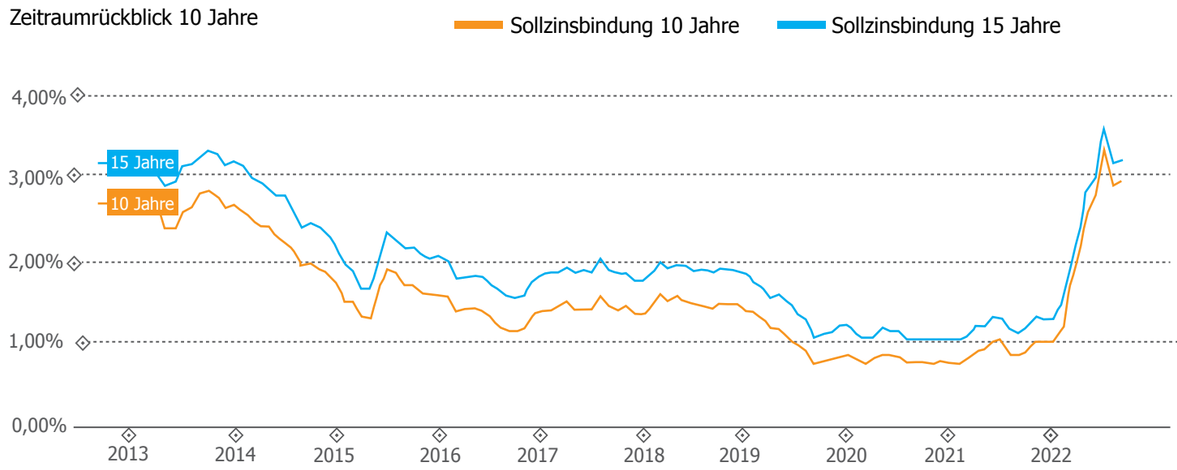
Bei unseren über 400 Bankpartnern haben wir genau das, was Sie suchen. Dabei sparen Sie sich viel Zeit. Wir übernehmen die Verhandlungen mit den Partnerbanken, stellendie notwendigen Unterlagen zusammen, und wählen mit Ihnen gemeinsam den richtigenPartner aus.

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.

# 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