

Bezahlbarer Wohnraum für die junge Familie
Solides Reihenmittelhaus

tolle Lage mit einem Garten perfekt für Kids
Stettiner Str. 13 – 72622 Nürtingen



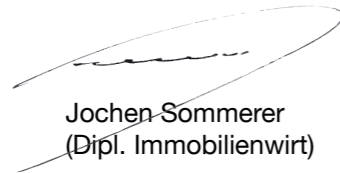


Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

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 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!

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, Vorgarten.....	6
Fotografien – Rückansicht	8
Fotografien – EG Treppenhaus	10
Fotografien – EG Wohnen.....	12
Fotografien – EG Wohnen / Essen.....	14
Fotografien – EG Küche	16
Fotografien – EG Gäste WC.....	18
Fotografien – OG Schlafen	20
Fotografien – OG Balkon.....	22
Fotografien – OG Kind 1.....	24
Fotografien – OG Bad	26
Fotografien – DG Kind 2.....	28
Fotografien – DG Homeoffice.....	30
Fotografien – DG WC.....	32
Fotografien – Garten	34
Fotografien – Terrasse.....	38
Fotografien – Kellerabgang vom Garten	40
Fotografien – UG Waschküche	42
Fotografien – UG Keller 1	44
Fotografien – UG Keller 2.....	46
Fotografien – Technik	48
Grundrisse – 2D	50
Grundrisse – 3D	58
Wohnflächenberechnung	66
Energieausweis	67
Lageplan.....	68
Luftbild.....	69
Was macht eigentlich die IK-S.....	70
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	72
Besuchen Sie uns im Internet.....	74
Informationen zu Immobilienpreisen und Objektfinanzierung.....	76
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	80

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Ein Traum für jede junge Familie. Viel Platz, tolles Grundstück, familienfreundliches Umfeld. Bezahlbar & finanzierbar!

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 wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,0 % 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 Objektdaten. 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.

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 292 m ²
Baujahr:	1964
Objektzustand:	guter Zustand / baujahrstypisch
Zustand der Garten.- Außenanlage:	so richtig zum Wohlfühlen, ein Traum für Kinder
Einbauküche:	nein
Garage:	ja
Keller:	ja
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
TV-Anschluss:	Kabel-TV
Internetanschluss:	DSL mit bis zu 20.000 Mbit/s möglich
Bezugsfrei/Übernahme:	ab sofort möglich
Energiekennziffer:	ist in Auftrag
Prämie Gebäudebrandversicherung p.a.:	€ 173,91 Jährlich
Prämie Grundsteuer p.a.:	€ 326,39 Jährlich

Kaufpreis € 360.000,--

Herzlich willkommen ...

... Ihr neues Zuhause –
Stettiner Str. 13.



Vorgarten / Hauszugang



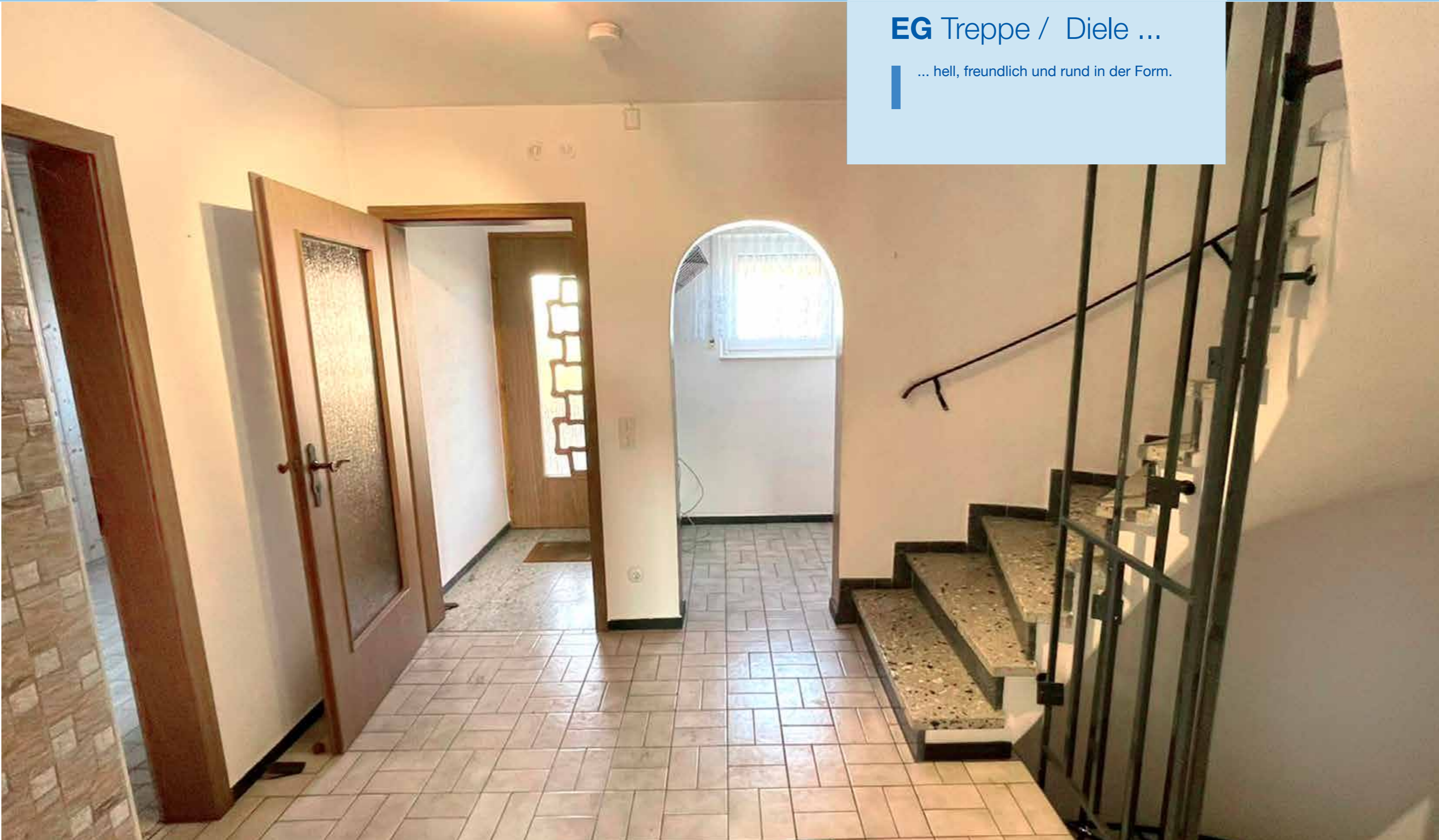
Rückansicht ...

... klassisch und geradlinig.
Solide & konsequent.



EG Treppe / Diele ...

... hell, freundlich und rund in der Form.



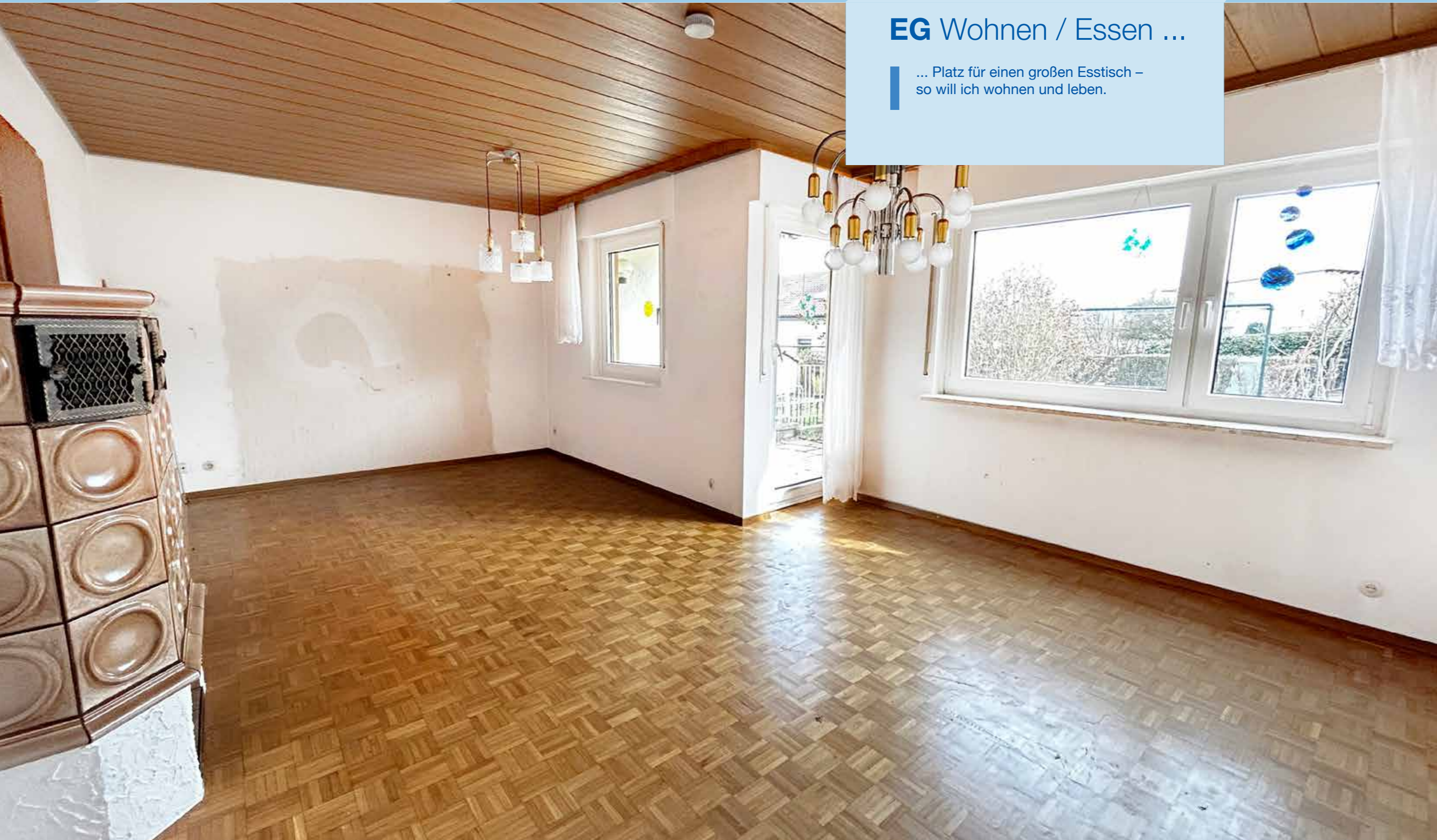
EG Wohnen / Essen ...

... endlich Platz.
Freuen Sie sich auf viele schöne Stunden
mit Ihren Lieben beim Kuscheln,
Chillen und Relaxen.



EG Wohnen / Essen ...

... Platz für einen großen Esstisch –
so will ich wohnen und leben.



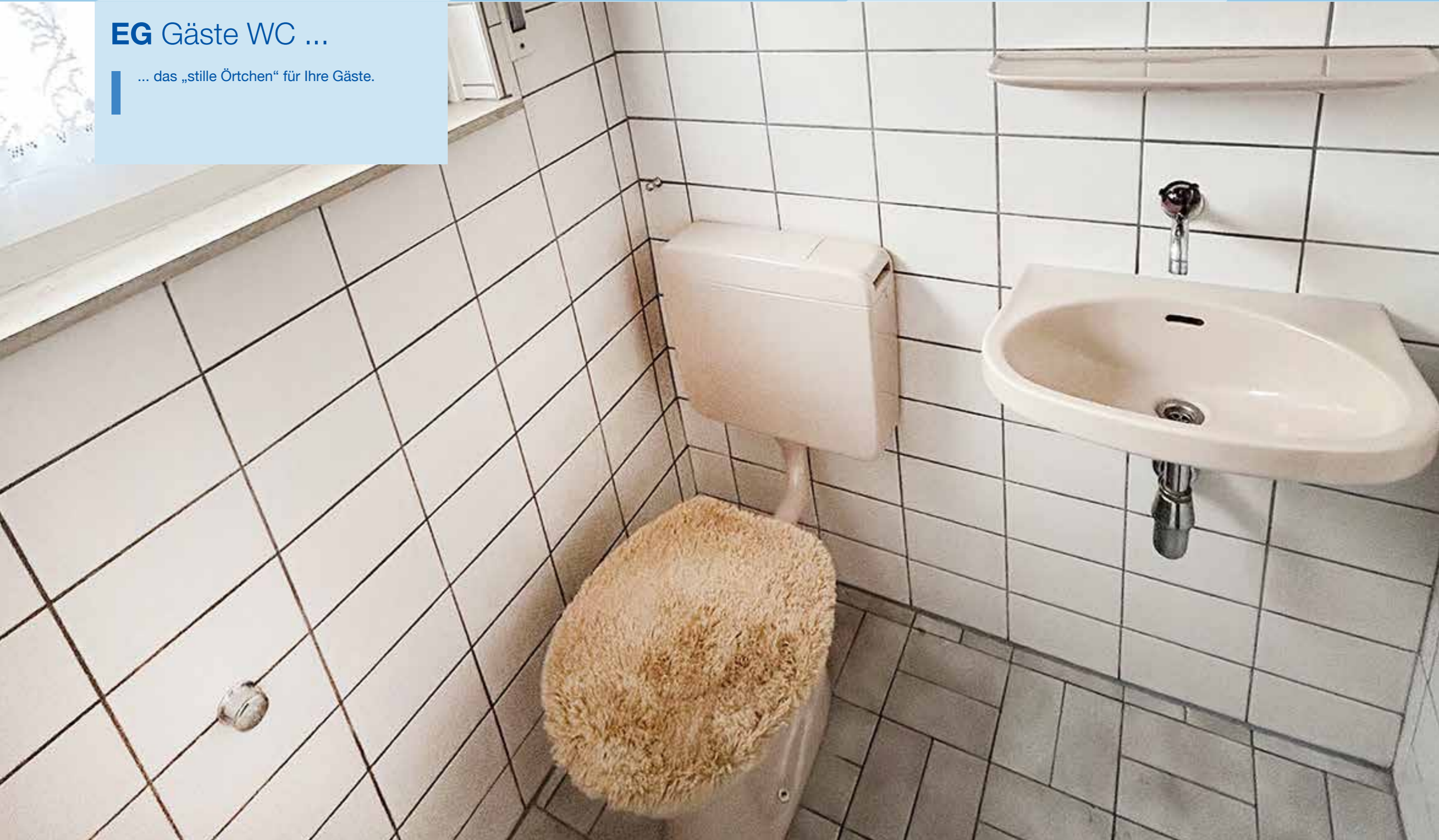
EG Küche ...

... lassen Sie sich hier Ihre Traumküche planen.
Platz dafür haben Sie hier.



EG Gäste WC ...

... das „stille Örtchen“ für Ihre Gäste.



OG Schlafen ...

... endlich Platz im Schlafzimmer.
Mit Ankleideraum direkt nebenan!
Noch schöner geht eigentlich nicht.



OG Balkon ...

... mit Blick in die Gärten.
Zugang vom Schlafzimmer
& Ankleideraum.



OG Kind 1 ...

... Platz für den Nachwuchs.



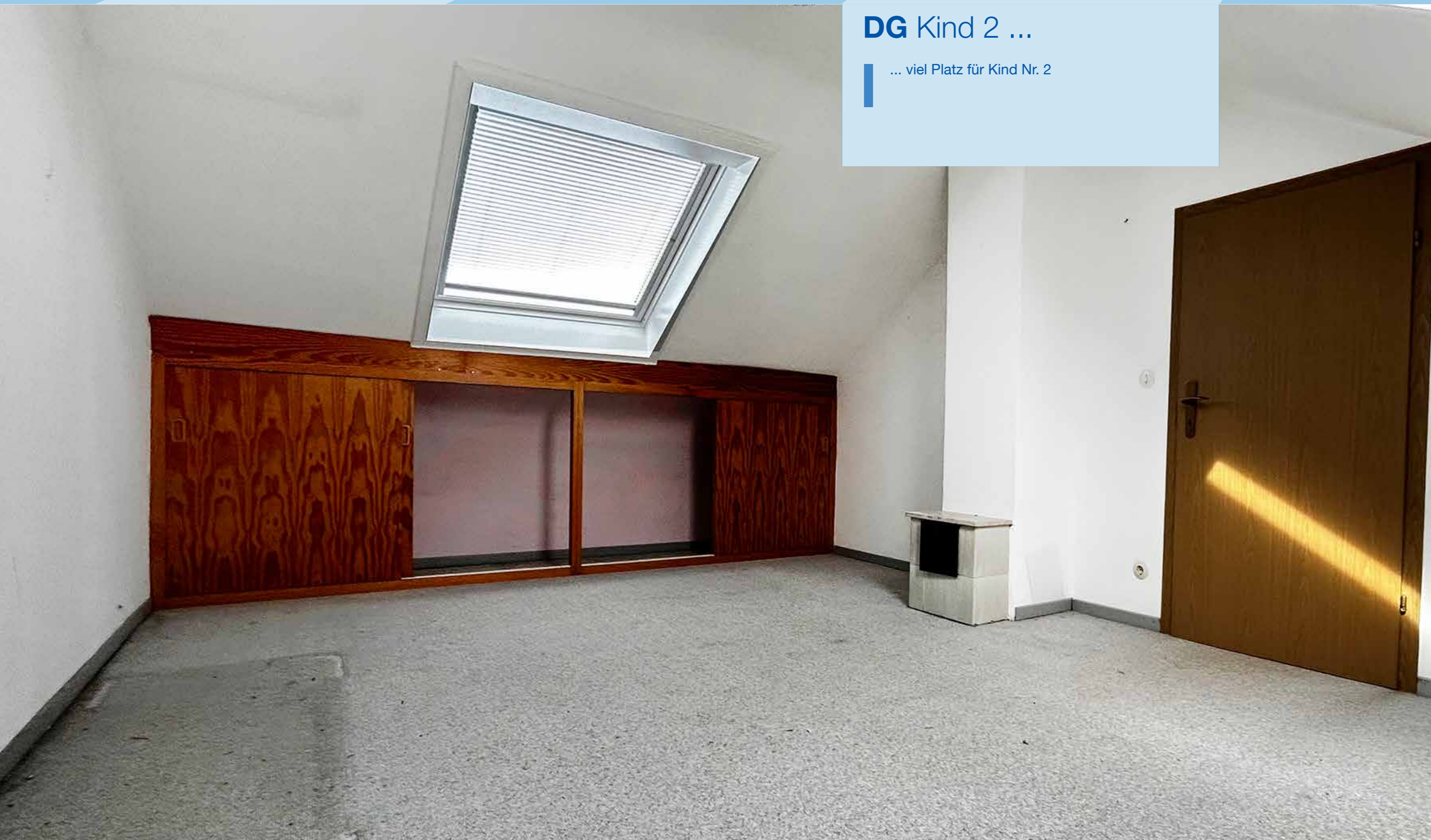
OG Bad ...

... klassisches Bad
mit Dusche und Tageslicht.



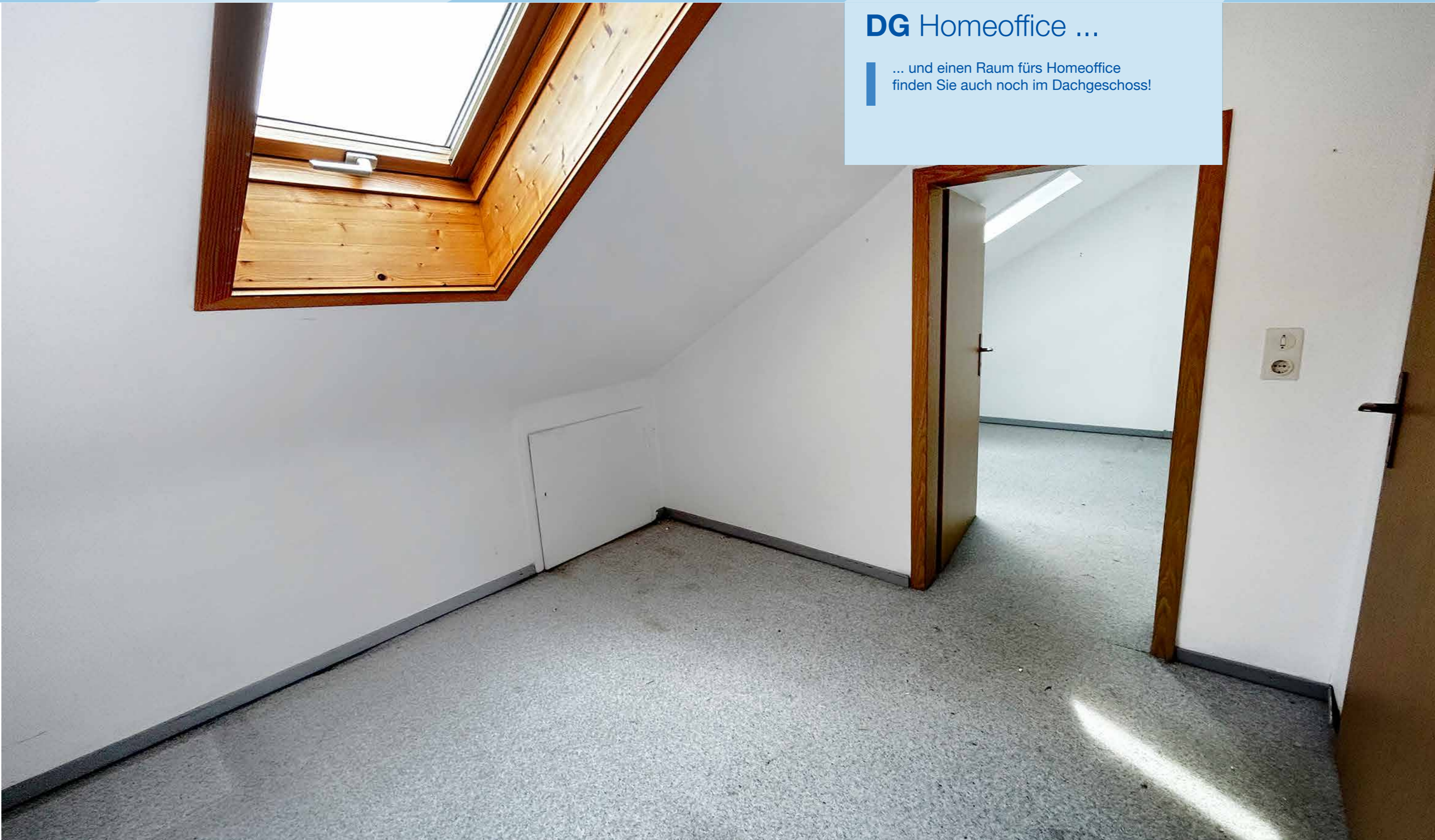
DG Kind 2 ...

... viel Platz für Kind Nr. 2



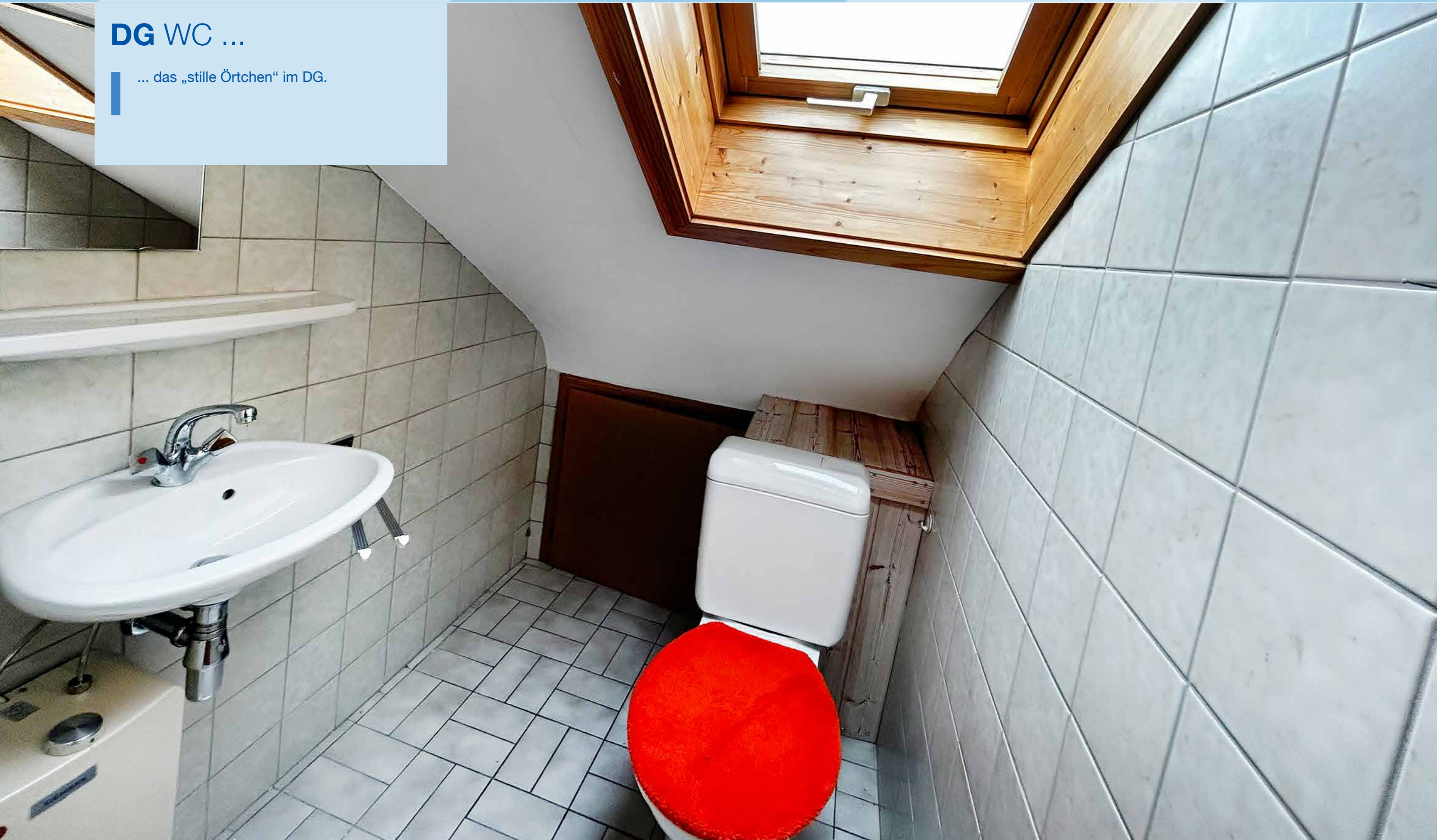
DG Homeoffice ...

... und einen Raum fürs Homeoffice
finden Sie auch noch im Dachgeschoss!



DG WC ...

... das „stille Örtchen“ im DG.



Garten ...

... ob als Spielwiese für Ihre Kinder
oder einfach nur als Garten.
Sie entscheiden.



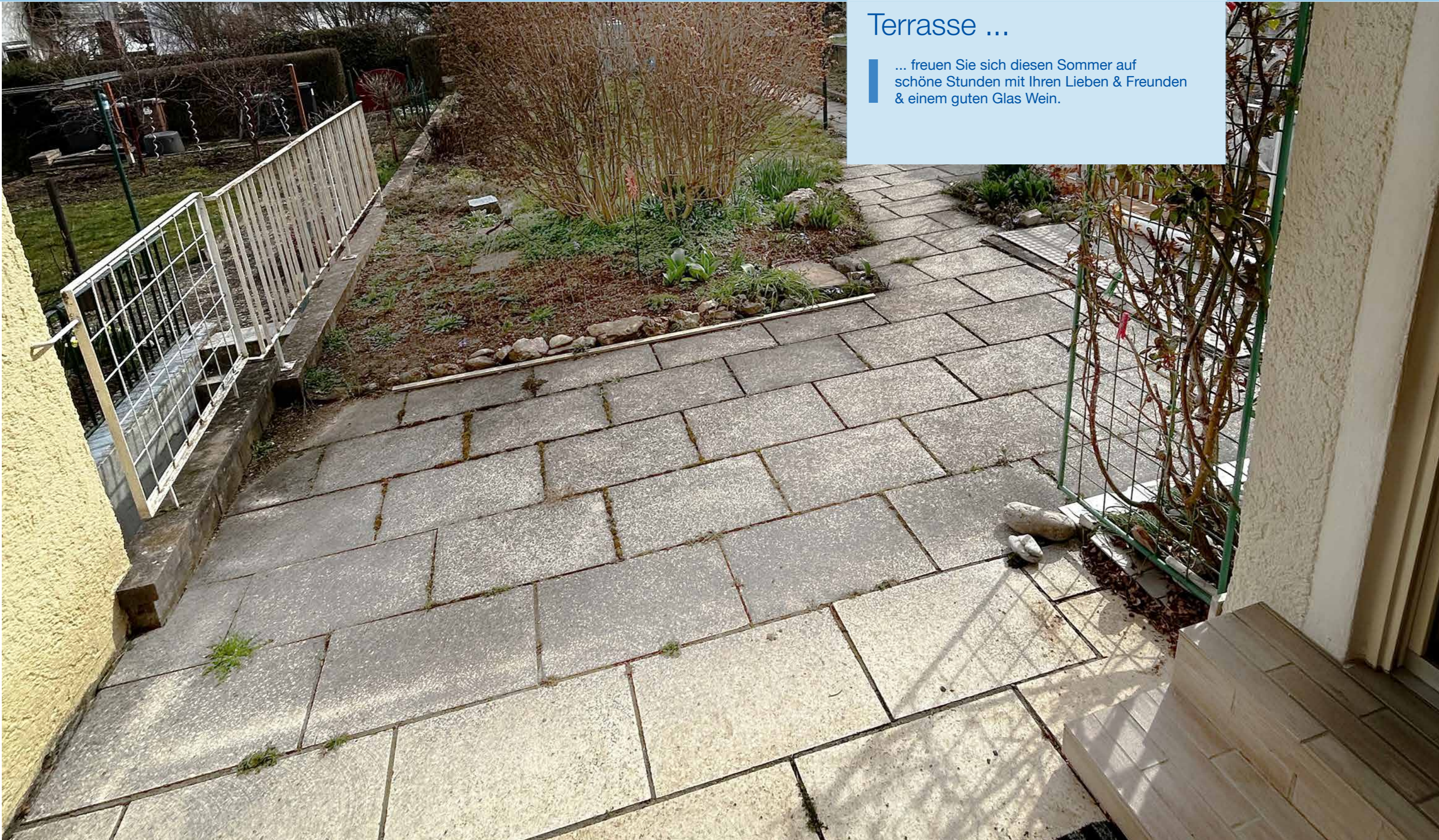
Garten ...

... Platz für die Kids zum Spielen
& für Sie zum Chillen, Gärtnern & Grillen.



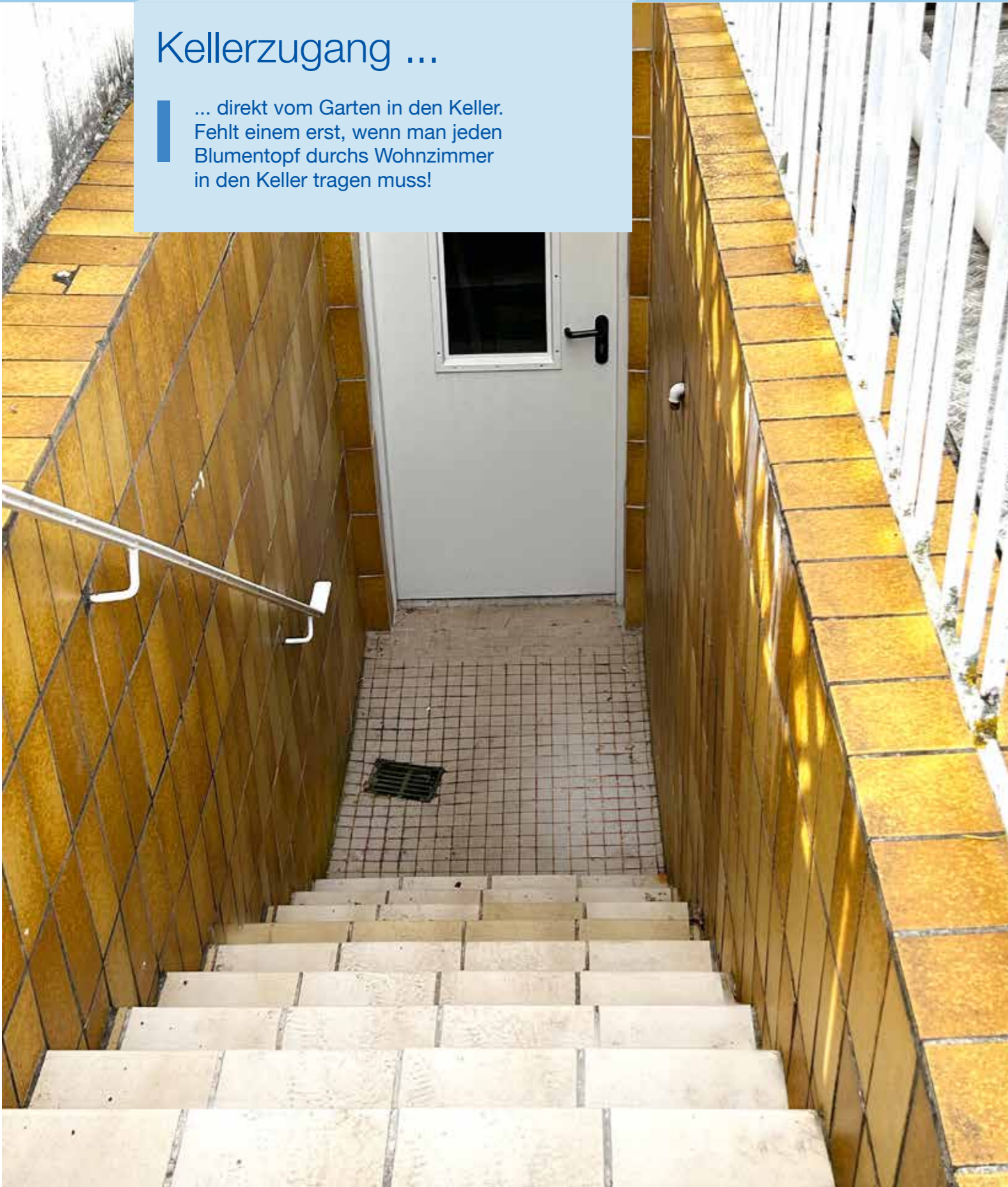
Terrasse ...

... freuen Sie sich diesen Sommer auf
schöne Stunden mit Ihren Lieben & Freunden
& einem guten Glas Wein.



Kellerzugang ...

... direkt vom Garten in den Keller.
Fehlt einem erst, wenn man jeden
Blumentopf durchs Wohnzimmer
in den Keller tragen muss!



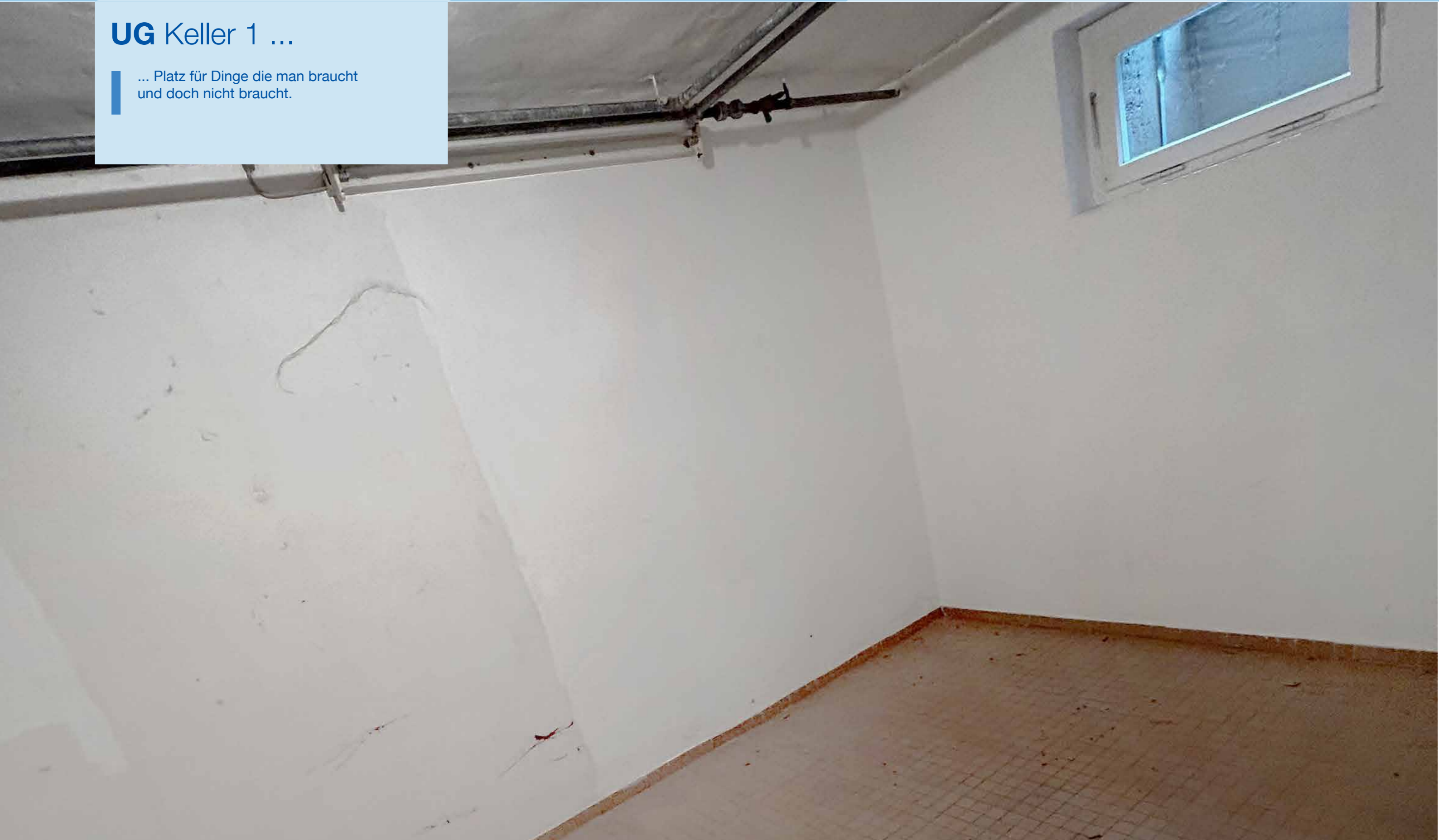
UG Waschküche ...

... viel Platz & mit Ausgang zum Garten.



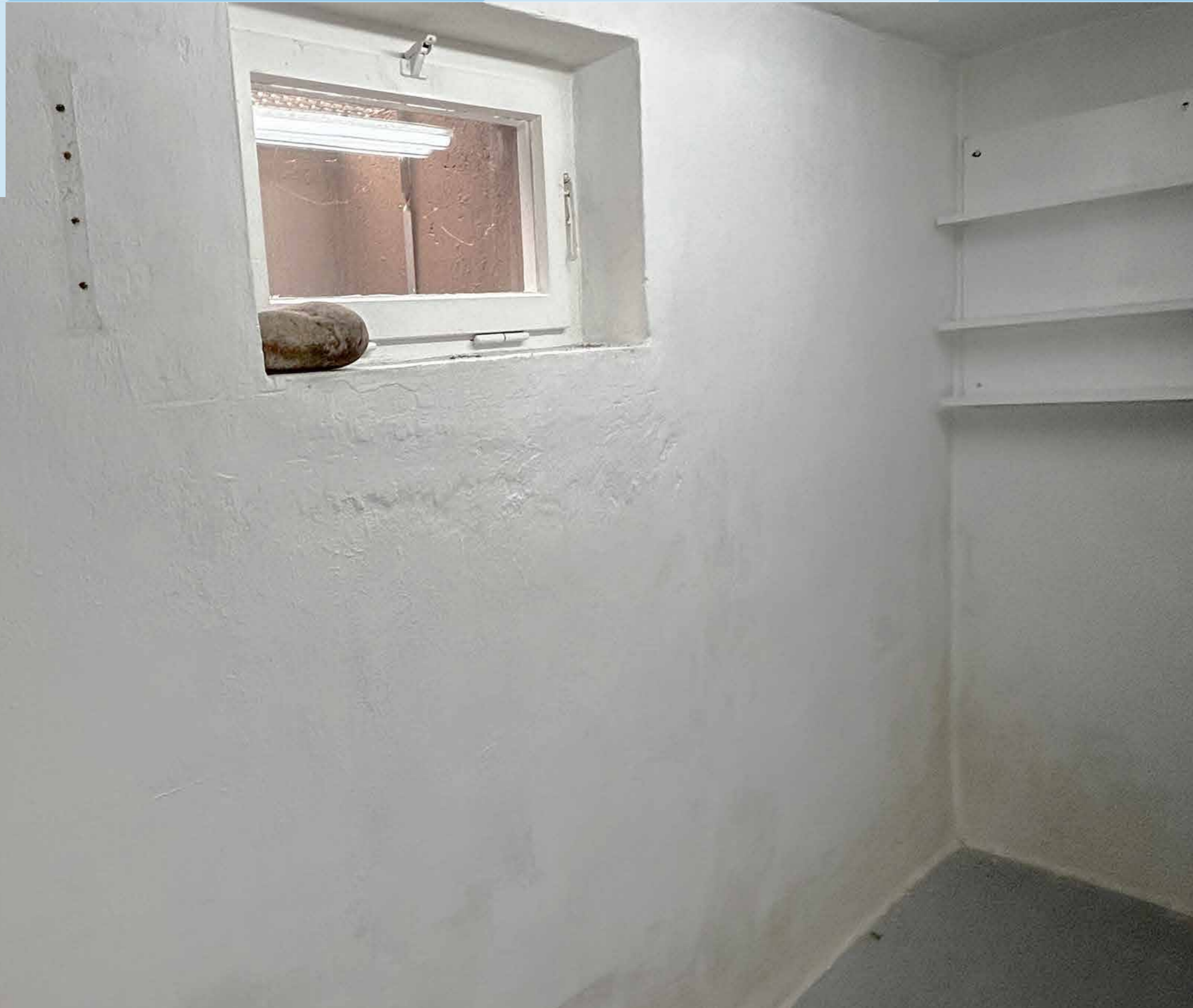
UG Keller 1 ...

... Platz für Dinge die man braucht
und doch nicht braucht.



UG Keller 2 ...

... noch mehr Abstellplatz.



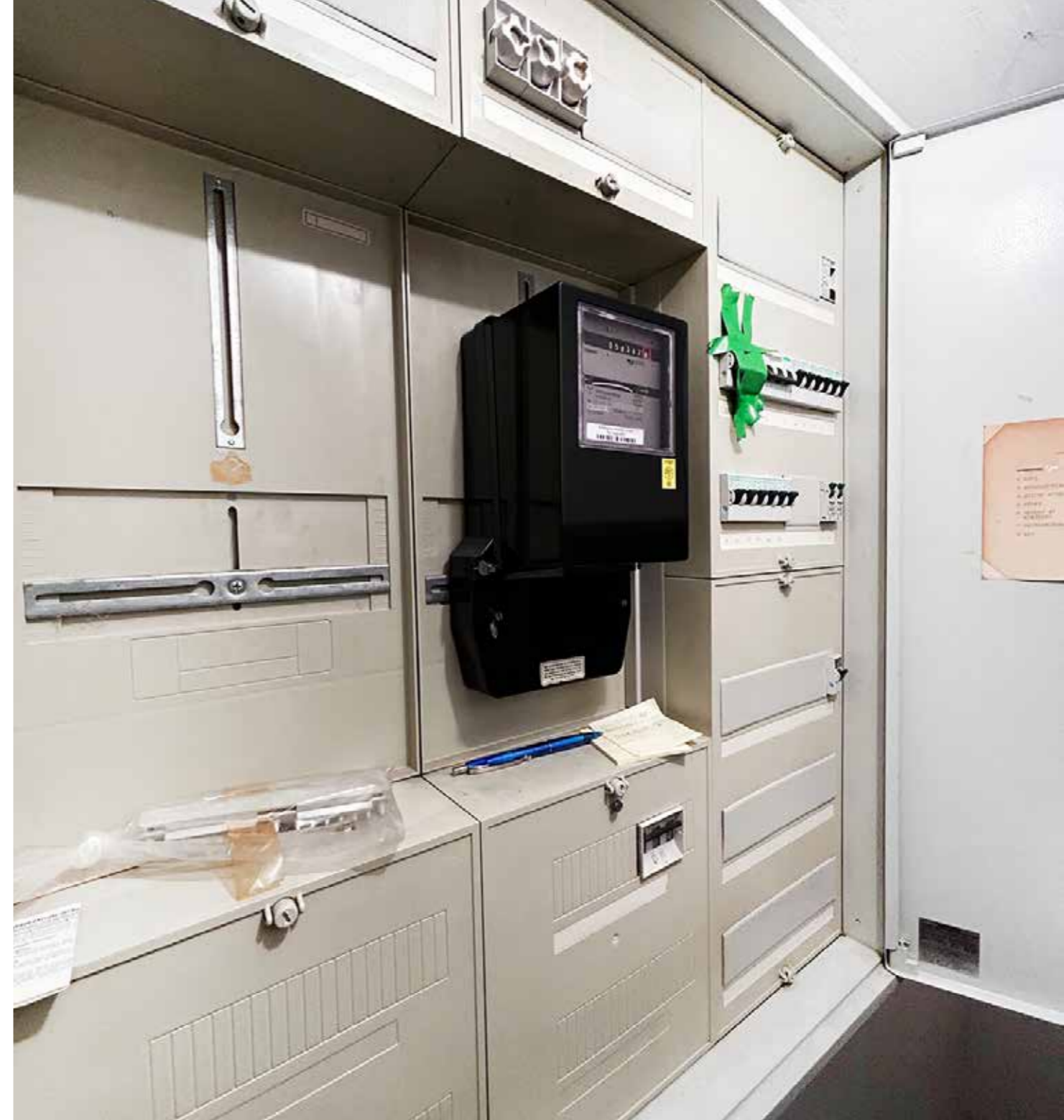
Details – Ausstattung



Öltanks



Öl-Kachelofen Einsatz im EG



Stromkasten



Baujahr & Montagejahr der Fenster



Heizthermostat

Grundriss
– EG 2D



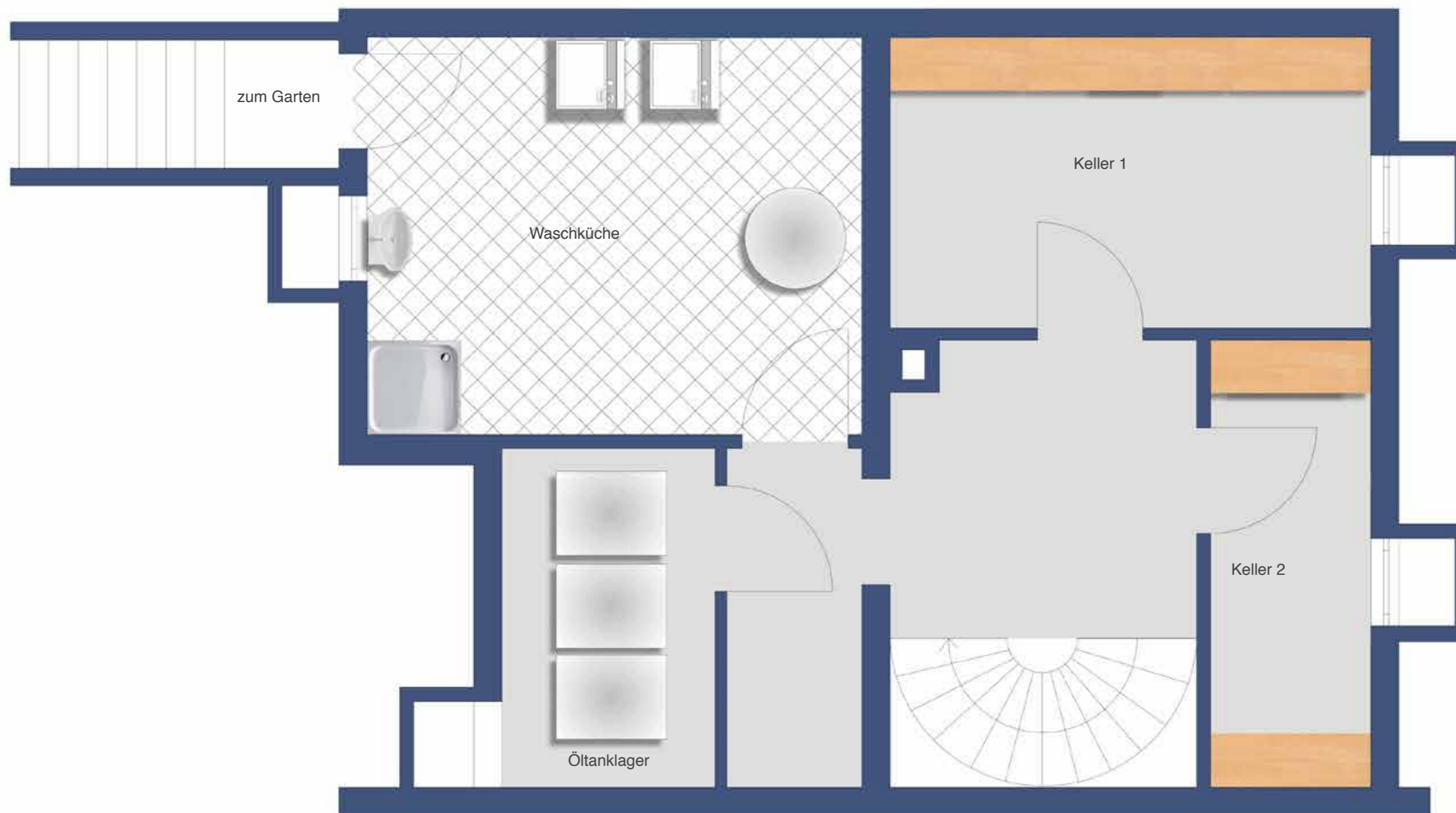
Grundriss
– OG 2D



Grundriss
– DG 2D



Grundriss
– UG 2D



Grundriss
– EG 3D



Grundriss
– OG 3D



Grundriss
– DG 3D



Grundriss
– UG 3D



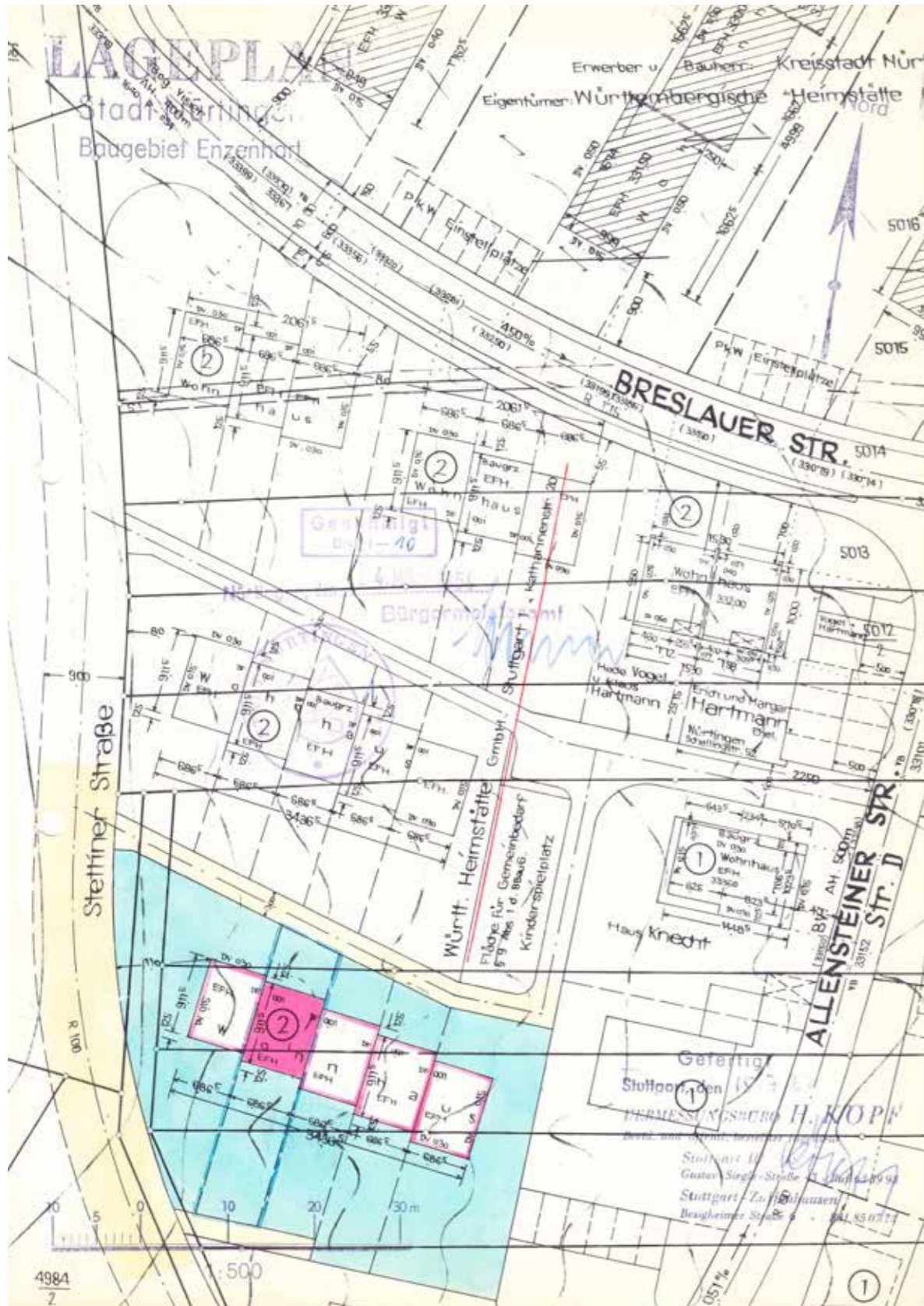
Wohnflächenberechnung

EG	Fläche / m ²
Küche	9,67 m ²
Wohnen/Essen	23,50 m ²
Flur	6,57 m ²
WC	1,73 m ²
Garderobe	1,67 m ²
Windfang	1,50 m ²
Terrasse 1/2	2,20 m ²
Gesamt Wohnfläche	46,84 m²
OG	Fläche / m ²
Schlafen	14,19 m ²
Ankleide	8,86 m ²
Kind 1	13,99 m ²
Bad	4,23 m ²
Flur	3,91 m ²
Balkon 1/2	2,20 m ²
Gesamt Wohnfläche	47,38 m²
DG	Fläche / m ²
Kind 2 / Büro / WC / Flur	15,95 m ²
Gesamt Wohnfläche	15,95 m²
Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG	110,17 m²
Umbauter Raum	
UG, EG, OG, DG	546,290 m³

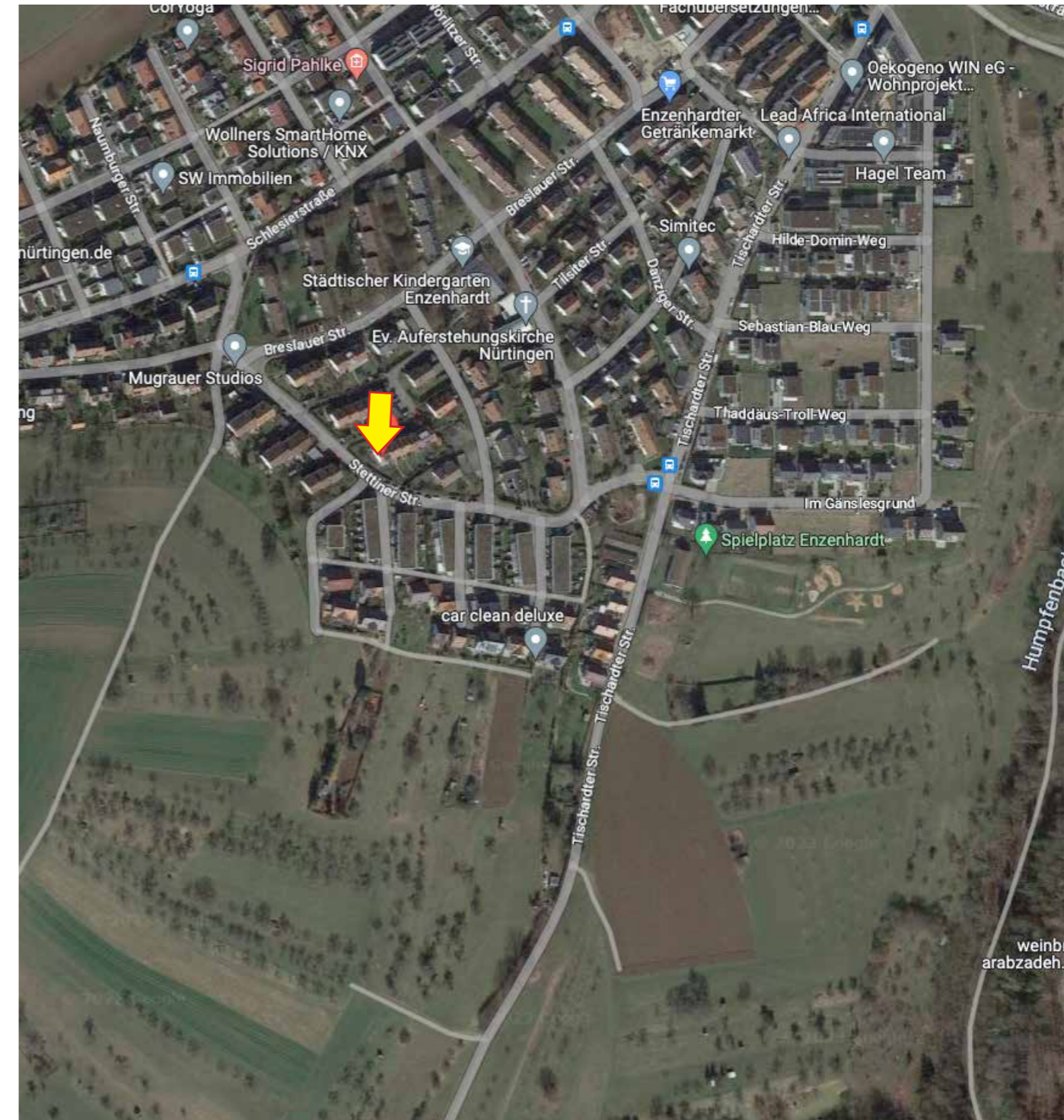
Energieausweis

ist in Bearbeitung

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 einzigartigen 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 **AUFMERSAMKEIT** 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.

The image displays a collection of accolades from ImmoScout24. On the left, a series of orange 'PREMIUM PARTNER' medals are shown for the years 2018, 2019, 2020, 2021, and 2022. To the right, two circular 'PREMIUM PARTNER' awards are visible for the years 2019 and 2020. At the bottom center, a teal shield-shaped badge reads 'PREMIUM PARTNER 2022 Top bewertet'. On the bottom right, a white badge with an orange border features a 4.7 star rating and the text 'Exzellent 4,7 100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter'.

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!

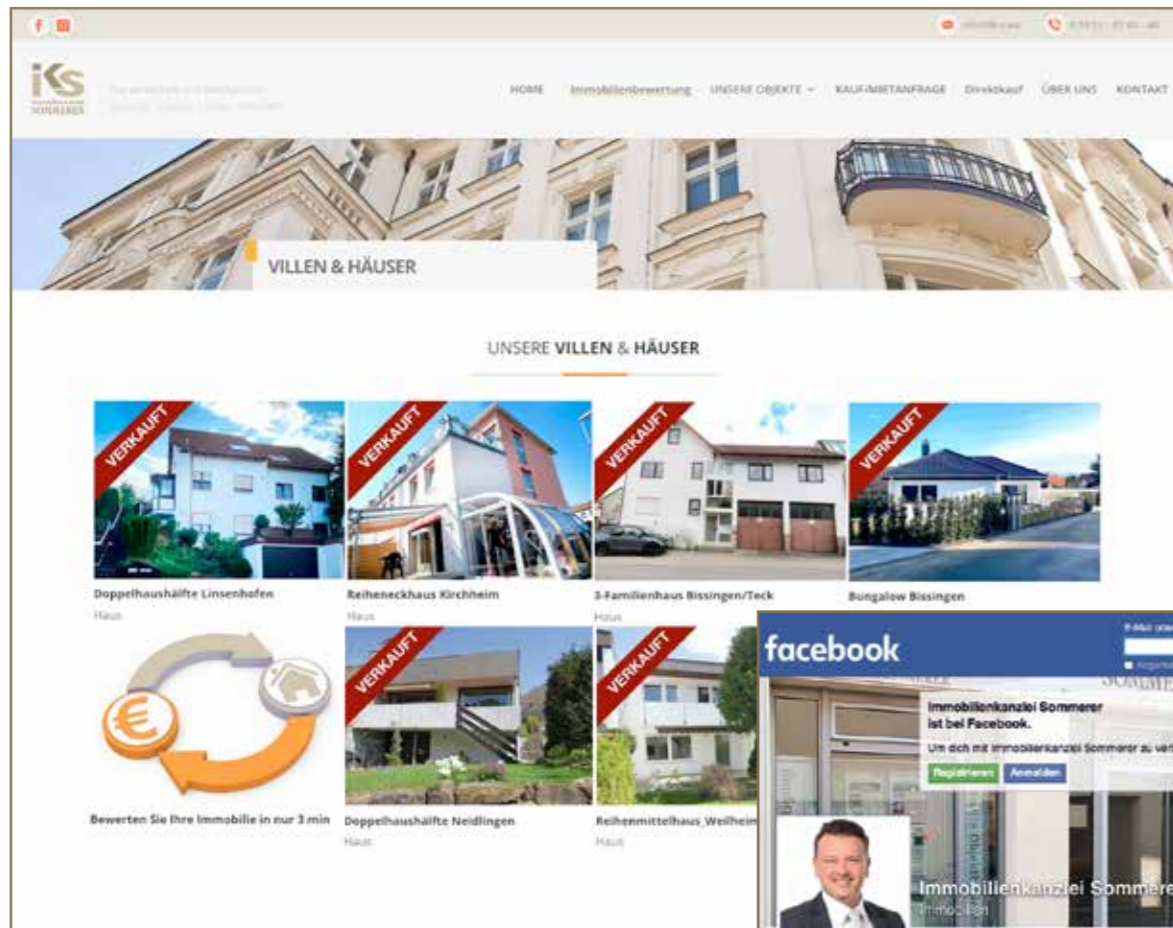


Im Sommer 2020 veröffentlichte dann der Teckbote acht verlockende Speise-Kreationen des sympathischen Immobilienmaklers zum Nachkochen für jedermann.

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>



„ Im **Alter** ist man auf **Hilfe** angewiesen. Unsere **Häuser** hat **Herr Sommerer** für uns verkauft. Zum **Höchstpreis!** “

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)



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, stellen die notwendigen Unterlagen zusammen, und wählen mit Ihnen gemeinsam den richtigen Partner aus.

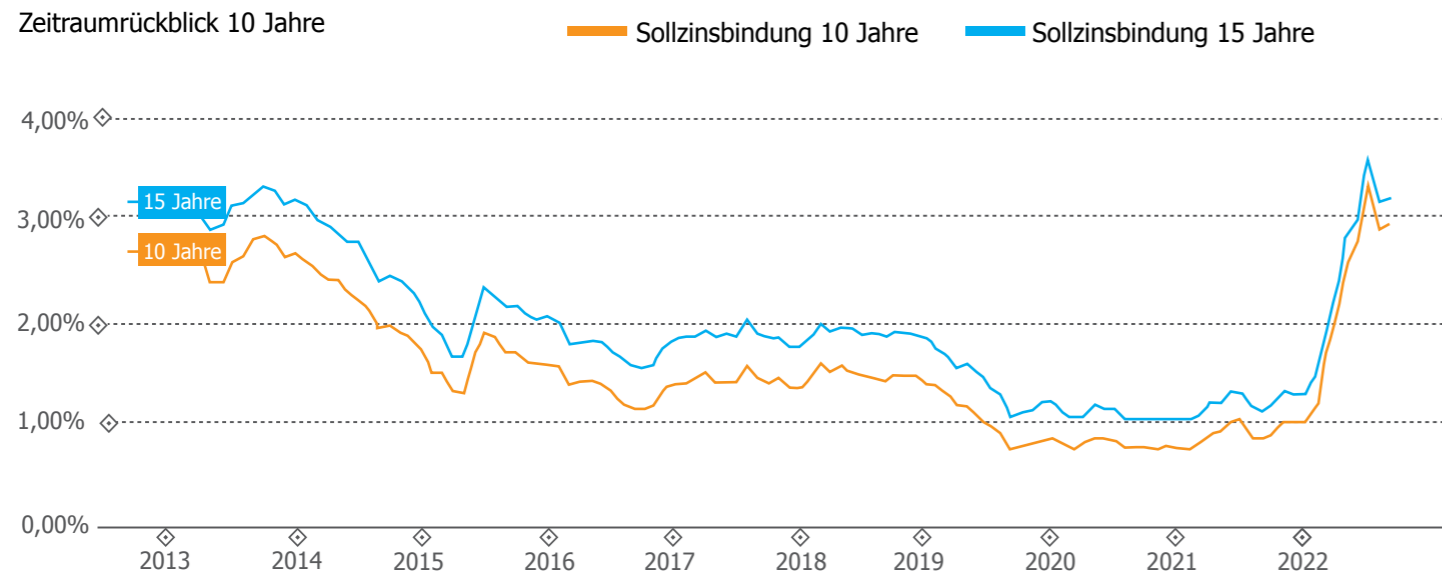
Dabei stehen Sie als Kunde immer im Mittelpunkt.

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.

Persönlicher Finanzierungsvorschlag für EIGENNUTZUNG

Reihenmittelhaus

Stettiner Str. 13 – 72622 Nürtingen

Ihr Ansprechpartner

Friedrich Lebküchner Baufinanz
Herr Friedrich Lebküchner
Metzgerstr. 5
73230 Kirchheim unter Teck

Telefon: 0151 - 400.978.14
E-Mail: info@lebkuechner-baufinanz.de

Ihre Angaben

Kauf einer bestehenden Immobilie

Immobilienart: Reihenmittelhaus
Nutzungsart: Eigennutzung
Beschaffungsverhältnis: Angestellte/r
Auszahlungsdatum: 01.06.2023

Kaufpreis des Objektes: € 360.000,--
Nebenkosten (*1): € 40.536,--
angenommenes Eigenkapital: € 140.536,--
Fremdmittelbedarf: € 260.000,--

*1 Grunderwerbsteuer 5 %, Notar 1,5 % Makler 4,76 %

unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

zur Eigennutzung

Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Anfängliche Tilgung	Sondertilgung	Sollzinssatz/ Effektiver Jahreszins PAngV)	Monatliche Rate	Ihr monatlicher Gesamtaufwand
€ 130.000	15 Jahre	1,50 %	1 mal jährlich bis zu € 6.500,00 (5%) möglich	3,67 % / 3,71 %	€ 564,42	€ 1.109,34
€ 130.000	10 Jahre	1,50 %	1 mal jährlich bis zu € 6.500,00 (5%) möglich	3,47 % / 3,53 %	€ 544,92	

Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 1.109,34 monatlich.
Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,62 %.

Sollzinsbindung	Zeitspanne, für die im Darlehensvertrag der Sollzins festgeschrieben ist.
Anfängliche Tilgung	Prozentanteil der regelmäßigen Rückzahlung des Darlehens bezogen auf den Darlehensbetrag.
Sondertilgung	Das Darlehen kann während der Laufzeit in Teilen oder komplett über außerordentliche Zahlungen zurückgezahlt werden. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich auf den Darlehensbetrag.
Sollzins	Zinssatz ohne Berücksichtigung weiterer Kosten und Gebühren.
Effektivzins	Zinssatz, in dem auch weitere Kosten und Gebühren berücksichtigt sind. Die Effektivzinsberechnung ist einheitlich in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt.
Mischzins (effektiv)	Effektivzinssatz für mehrere Teildarlehen.

Preise für Gebrauch-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.

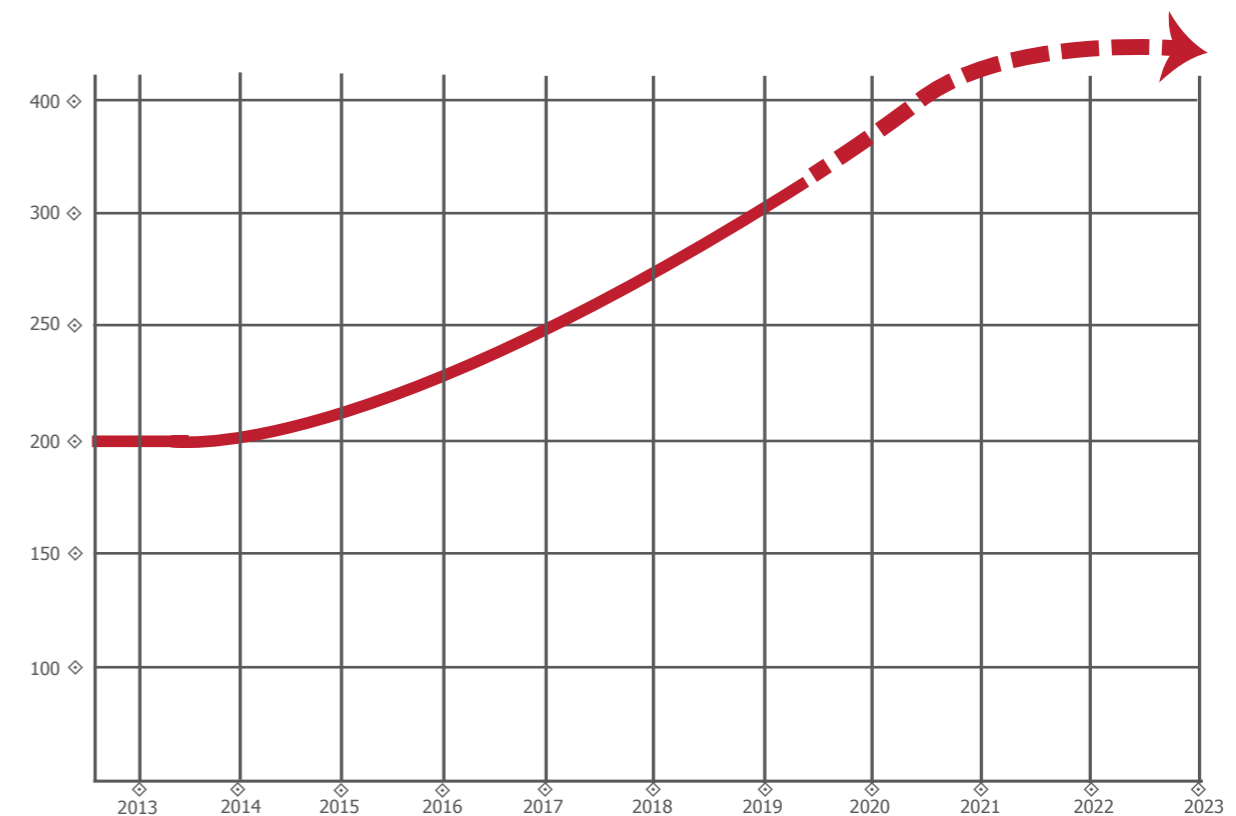
Warten Sie nicht und kaufen Sie jetzt; Machen Sie es wie die Profis! Diese gehen alle raus aus dem Geldvermögen und rein in das sichere „Beton-Geld“.

Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!



Immobilienpreise

Gebrauchtimmobilienspreise 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.



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) 97 69 - 40

Mobil: (01 71) 572 08 09

www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu

www.facebook.de/Immobilienkanzlei

