Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Spektakuläres

Wohnerlebnis in ganz besonderem Wohnambiente

ca. 100 m² Wohnfläche inkl. Wintergarten und Gartenanteil
in einem denkmalgeschützten Gebäude
Hauptstr. 46 – 73275 Ohmden

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 – Ansicht 6
Fotografien – Einänge/Zugänge 8
Fotografien – EG – Flur 10
Fotografien – EG – Wendeltreppe 12
Fotografien – OG – Flur 14
Fotografien – OG – Schlafzimmer oder Kinderzimmer 16
Fotografien – OG – Bad 20
Fotografien – OG – Büro 24
Fotografien – 1. DG – Essen 26
Fotografien – 1. DG – Schwedenofen 28
Fotografien – 1. DG – Wintergarten 30
Fotografien – 1. DG – Küche 32
Fotografien – 1. DG – Kinderzimmer 36
Fotografien – 1. DG – Gäste WC 38
Fotografien – 2. DG – Wohnen 40
Fotografien – Garten 46
Fotografien – EG – Sauna 48
Fotografien – EG – Waschraum 50
Fotografien – UG – Natursteinkeller 52
Fotografien – Technische Details 54
Grundrisse – 2D 56
Grundrisse – 3D 64
Wohn- und Nutzflächenberechnung 72
Lageplan 74
Luftbild 75
Was macht eigentlich die IK-S 76
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor 78
Besuchen Sie uns im Internet 80
Informationen zu Immobilienpreisen 82
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER 84

Ihre Immobilie
– alle wissenswerten Details

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

Etwas Seltenes und etwas Besonderes in diesen extrem angespannten Zeiten auf dem Immobilienmarkt. Freuen Sie sich auf ein wirklich außergewöhnliches Wohnkonzept mit viel Charm in einem denkmalgeschützten Gebäude mit historischem Wert.

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 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.

Haus:	Denkmalschutzgebäude i.S.v. § 2 DSchG
Wohnungstyp:	Maisonette Wohnung oder „Haus im Haus Konzept“
Zimmer:	4½ + Wintergarten und Eingangsebene
Wohnfläche:	ca. 100 m² (gefühlt viel größer)
Grundfläche:	ca. 145 m²
Nutz-und Nebenflächen:	ca. 72 m²
Wohnungszustand:	top gepflegt & wunderschön
Baujahr:	1867, denkmalsaniert in 1993/94
Einbauküche:	ja, aus 2016 (nicht im Preis enthalten, gegen Gebot)
Heizungsart:	eigene Gasbrennheizung, eigener Warmwasserspeicher (Flüssiggastank im Garten)
KFZ-Stellplätze:	1½ freie Stellplätze (direkt vor dem Haus)
Kellerräume:	ja, sehr kompfortabel + Bereich im Weinkeller
Garten:	Gartenanteil mit Terrasse, anteilig genutzt mit Wohnung Nr. 3
Wintergarten:	anteilig genutzt mit Wohnung Nr. 4
Bauträger:	ADS Altbau & Denkmalsanierung GmbH
Hausverwaltung:	ein Miteigentümer verwaltet die Anlage
Hausgeld / Betriebskosten:	ca. € 310,-- / mtl. bei 2 Person
Stromkosten:	ca. € 85,-- / mtl. bei 2 Person
Miteigentumsanteile Wohnung:	225 / 1.000 tel
Energiekennziffer:	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.
sonstiges:	- Schwedenofen - Heiztherme Junkers, 07/2020 - neuer Warmwasserspeicher 08/2015 oder 2016 - Küche 01/2016 - Böden: Fliesen im EG, alle anderen Ebenen: Holzdielen natur/geölt - neue Böden 01/2016: Venyl in Holzoptik in Küche, Bad & Gäste WC - neue Zimmertüren in der ganzen Wohnung Frühjahr 2016 - Außenfenster abschleifen & neu streichen lassen (Holzsprossenfenster) im Frühjahr 2016 - Das gesamte Gebäude wurde von außen neu gestrichen im Frühjahr 2015 - Schuppen im Garten für Rasenmäher, Fahrräder, Gartenmöbel, etc zur Alleinnutzung
Kaufpreis:	**€ 410.000,--**

Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Herzlich Willkommen ...

... freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause in einem Gebäude mit historischem Wert. Ihr Stellplatz ist direkt vor dem Haus.

Zugang offiziell und intern ...😉

Außentreppe,
Ihr Zugang
zur Ebene 1. DG
(Besuchereingang)

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Eingang/Flur ...

... Ihre Möglichkeit Nr. 1 Ihre Wohnung zu betreten über die EG Ebene. (intern)

Wendeltreppe ...

... Ihre Verbindung
zu den 3 Wohnebenen.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Flur/Diele ...

... willkommen im OG.

Schlafzimmer oder Kinderzimmer ...

... mit Schlafdeck! Gemütlicher kann man nicht zu Bett gehen!

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Blick vom Schlafdeck aus ...

... Ihr Traum vom großen Ankleidezimmer wird wahr?! Oder das neue Zimmer für Ihr Kind. Sie haben die Wahl – oder die Qual der Wahl. 😜

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Badezimmer ...

... hell, freundlich & mit Tageslicht.
Ein Badezimmer, welches den Namen auch verdient.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

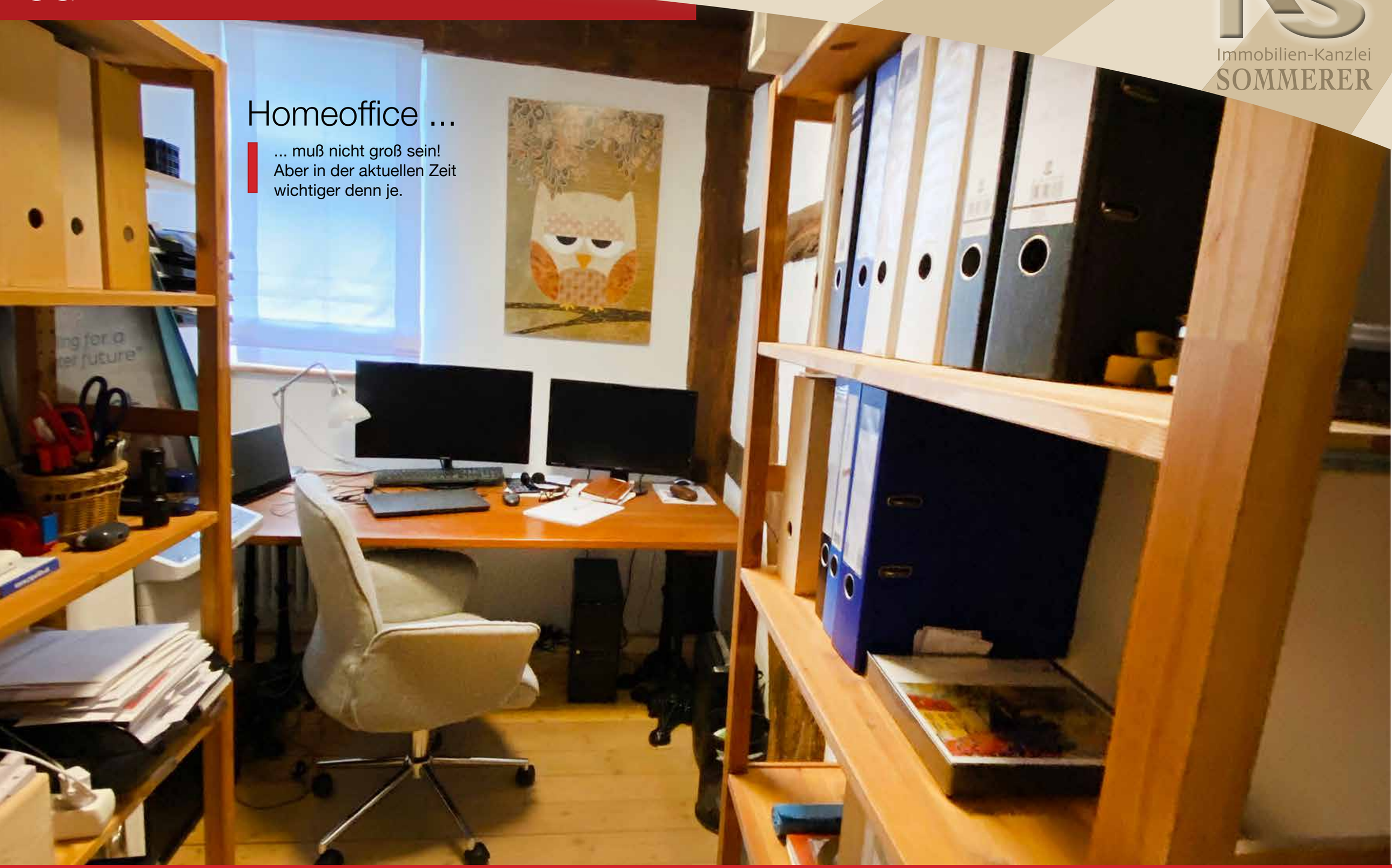
Badezimmer ...

... großzügig und modern.
So startet man gern in den Tag.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Homeoffice ...

... muß nicht groß sein!
Aber in der aktuellen Zeit
wichtiger denn je.



Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Essen ...

... viel Raum & Licht ermöglichen kreative Wohn- & Essvarianten in einem Raum mit charmantem Fachwerk! Hier empfangen Sie Ihre Gäste!

Eingang ...

... über die Außentreppe!

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Essen ...

... freuen Sie sich auf viele kulinarische Stunden mit Ihrer Familie und Ihren Freunden. Oder genießen Sie gemütliche Stunden am Schwedenofen mit tollen Gesprächen & einem guten Glas Wein.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Wintergarten ...

... ein Traum von einem Wintergarten! Oder haben Sie schon einmal etwas Vergleichbares gesehen?

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Küche ...

... perfekt an den Raum angepaßt!
Diese Küche wurde im Jahr 2016 neu eingebaut.
(nicht im Preis enthalten – gegen Gebot)

Küche ...

... hier macht Kochen Spaß!

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Kinderzimmer...

... schöne Träume sind hier garantiert.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

WC ...

... Ihr „stilles Örtchen“.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Wohnen ...

... diese Ebene sprüht nur so vor Charm!

z.B. Ausziehbares Bettsofa für Gäste ...

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Platz für eine gemütliche Sofa-Landschaft ...

... mit großem TV!

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

... oder eine Leseecke zum Entspannen ...

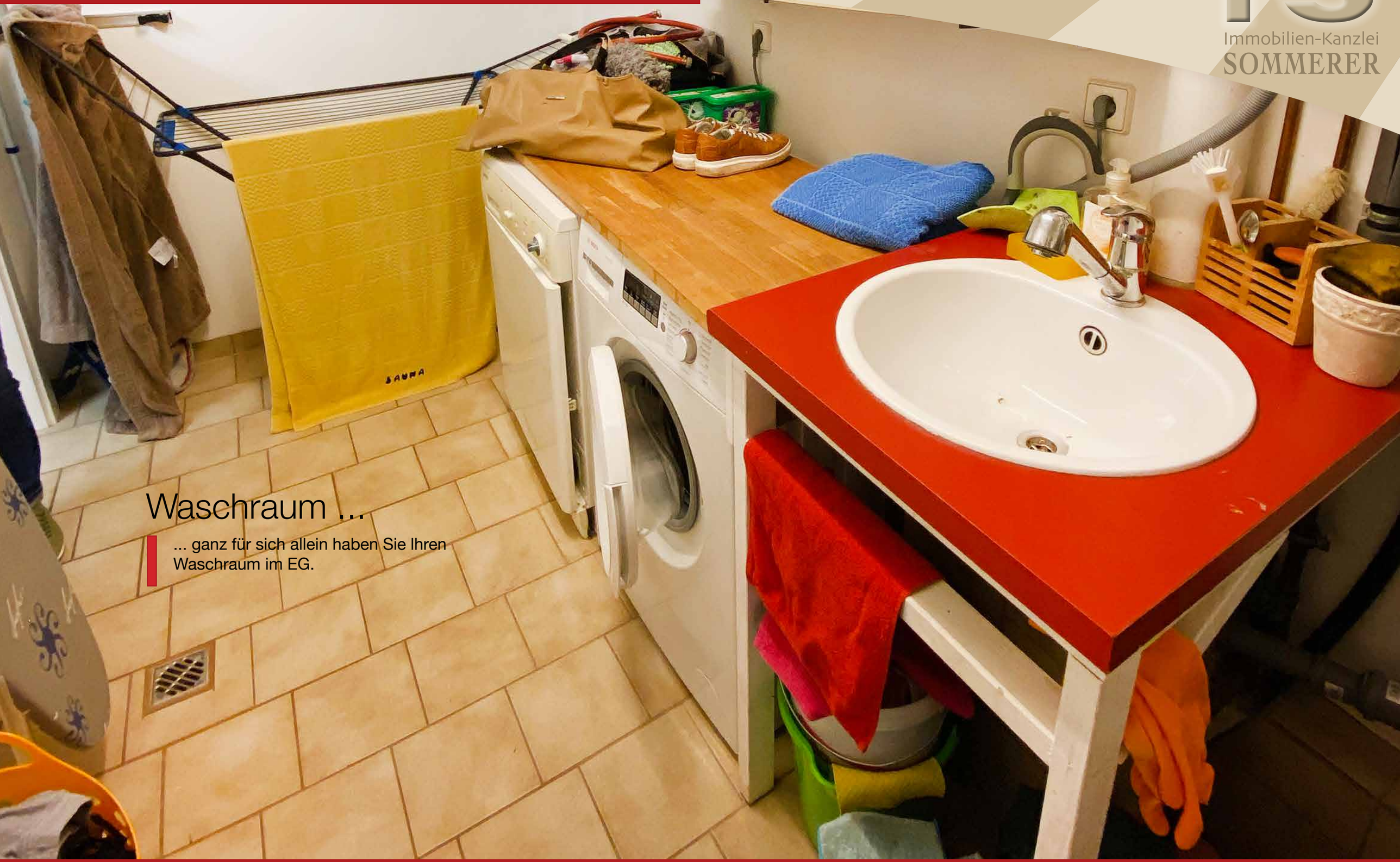
... hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Garten ...

... und noch ein Gartenanteil mit eigener Terrasse! Diese Wohnung läßt wirklich keine Wünsche offen!

Sauna ...

... Sie wollten schon immer Ihre eigene Sauna?
Bitteschön! Sie befindet sich in Ihrem EG.



Waschraum ...

... ganz für sich allein haben Sie Ihren Waschraum im EG.

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

Natursteinkeller...

... ein Highlight im UG!
Ein gemeinschaftlicher Weinkeller.

Details – Ausstattung

- Wintergarten Schaltzentrale

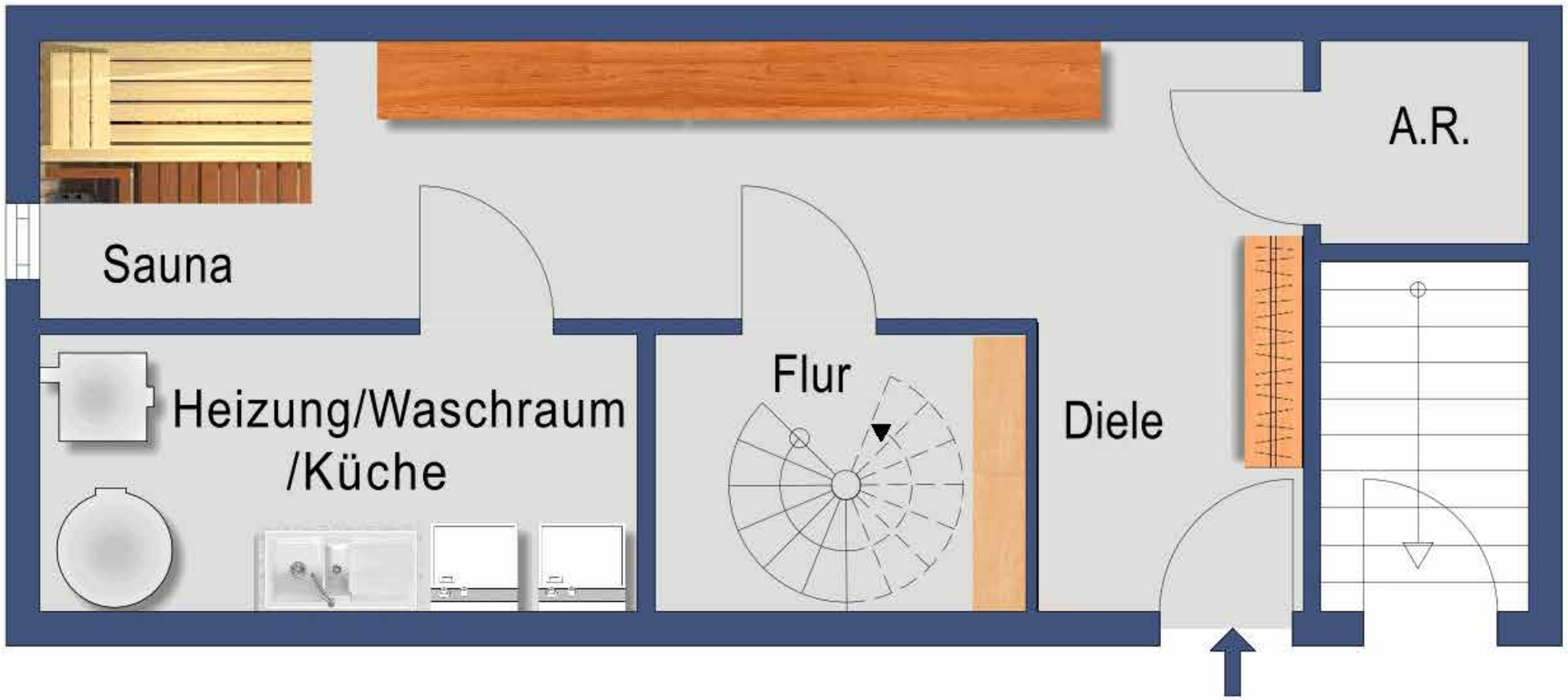
- Wasseruhr

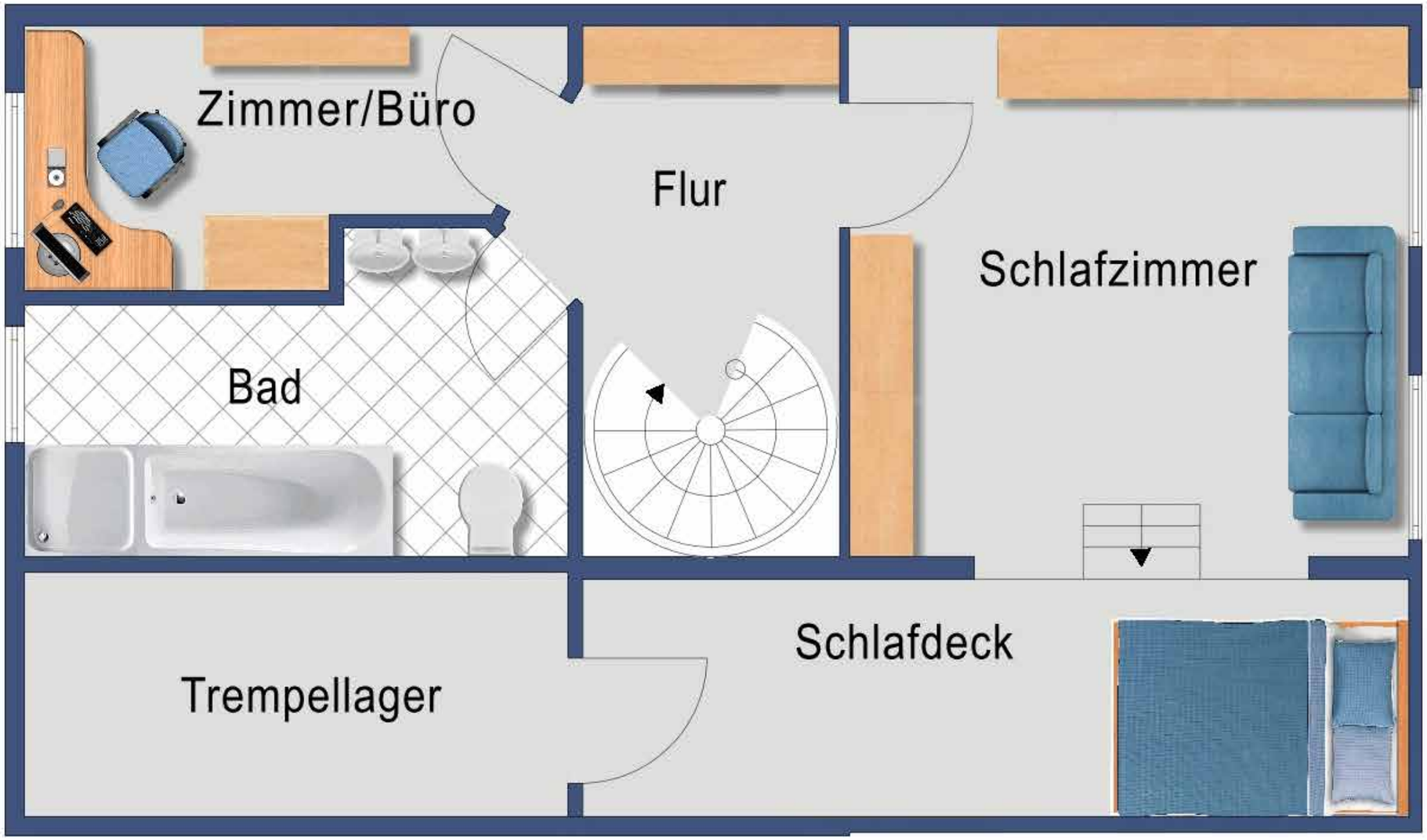
- Heizung/Gastherme

- Stromkasten

Geräteschuppen

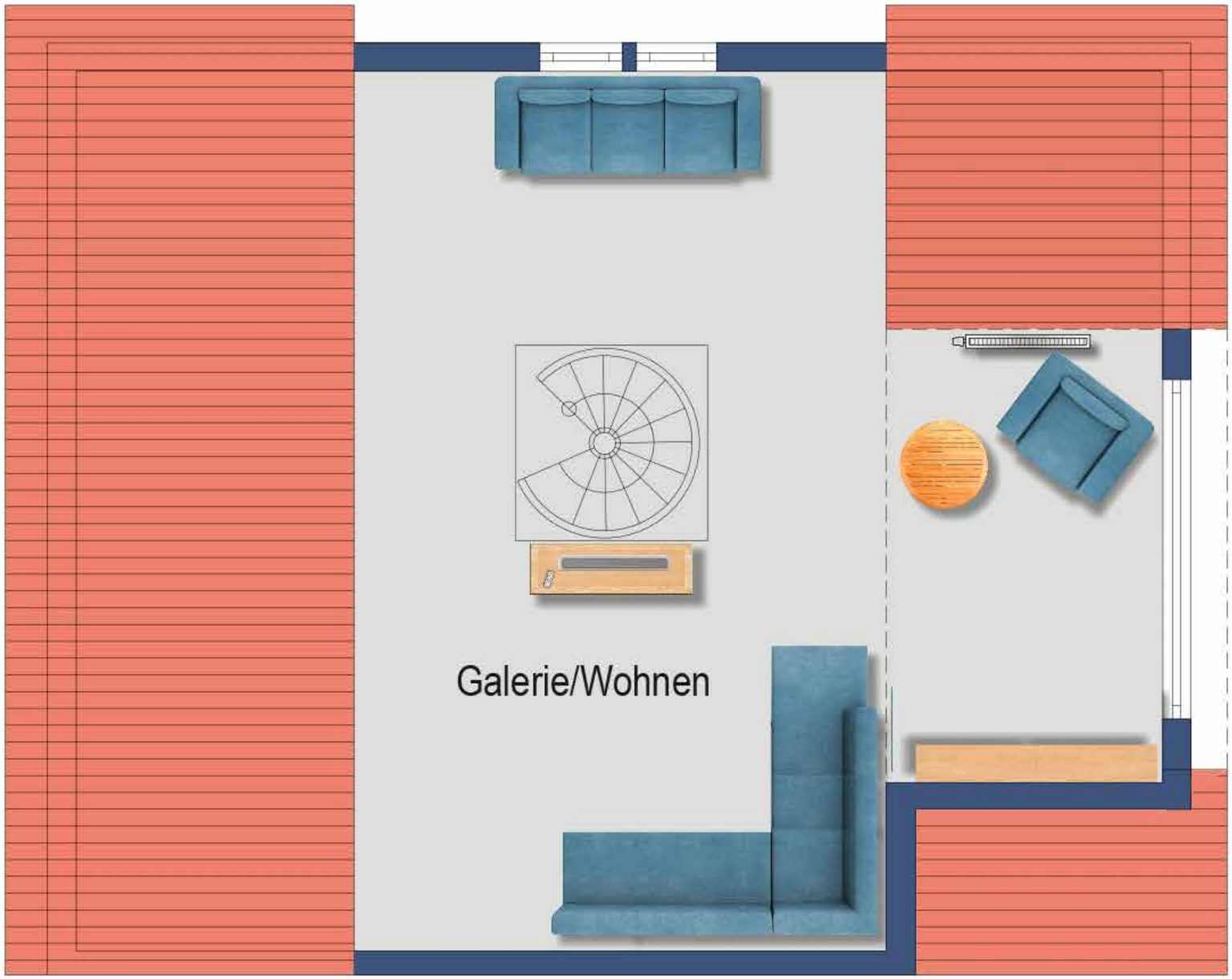
Grundrisse – 2D EG



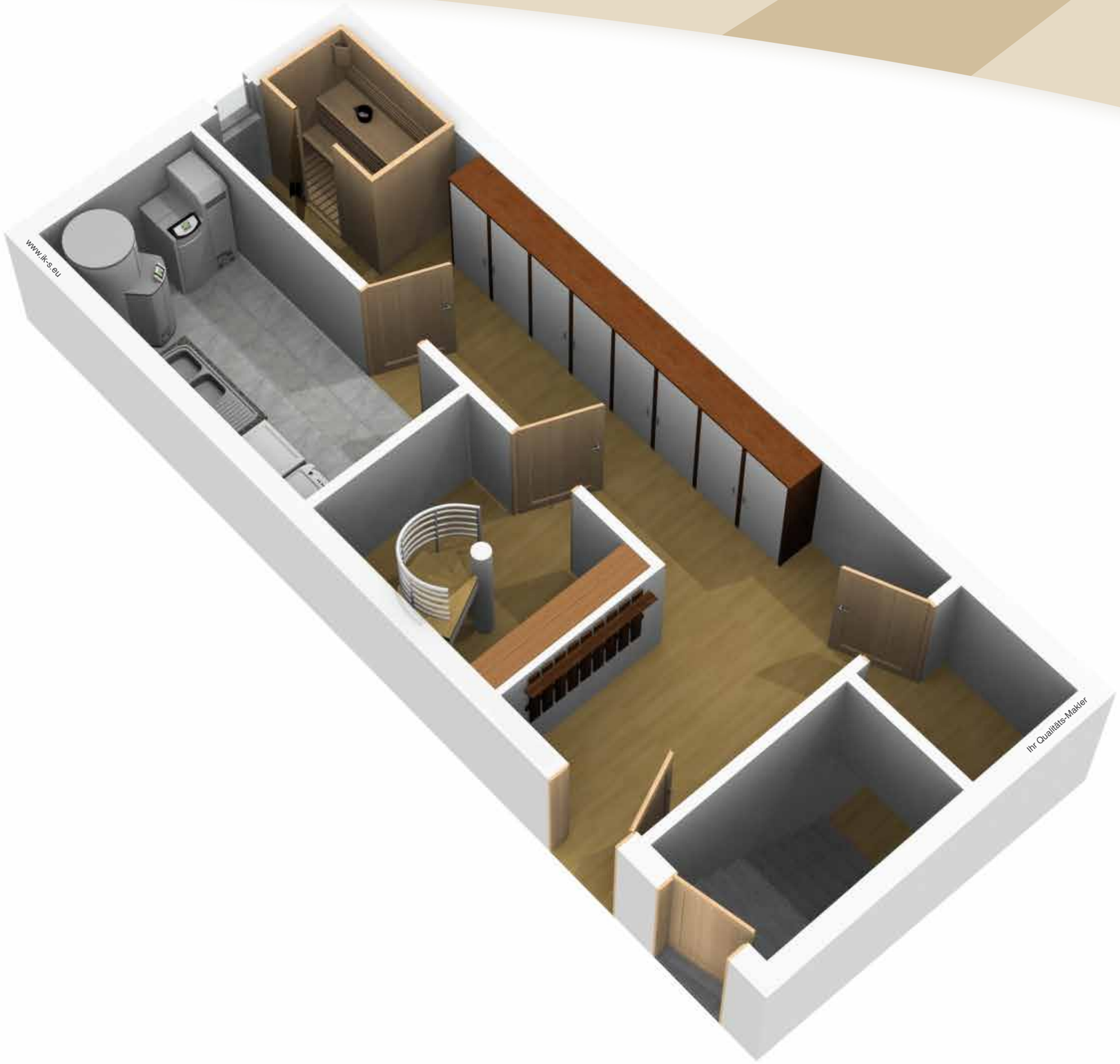

Zimmer/Büro
Flur
Schlafzimmer
Bad
Trempellager
Schlafdeck

Grundrisse
– 2D 1. DG

Grundrisse – 2D 2. DG



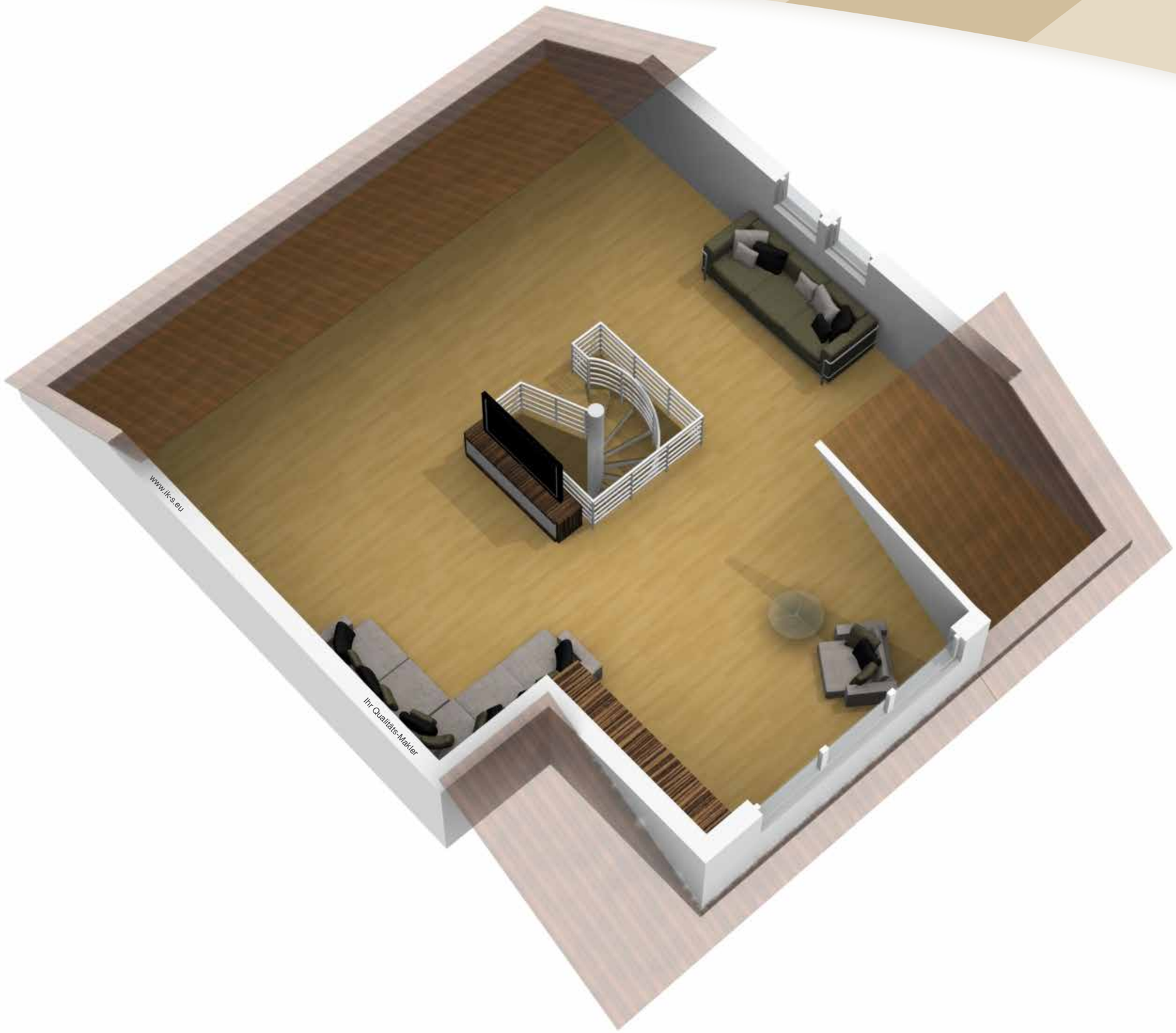
Grundrisse
– 3D EG



Grundrisse – 3D OG

Grundrisse – 3D 1. DG

Grundrisse
– 3D 2. DG



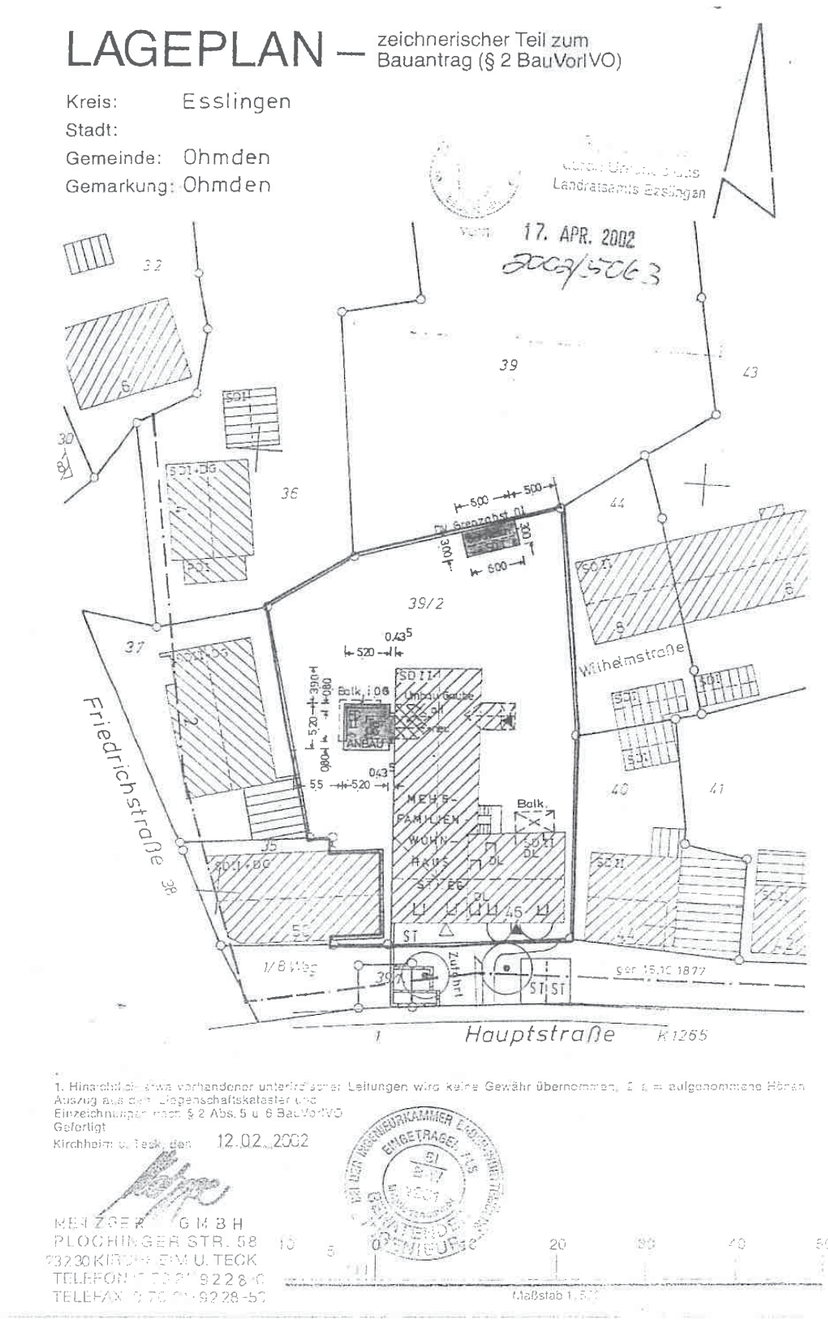
Wohnflächenberechnung

2. DG	Fläche / m²
Galerie	20 m²
1. DG	
Wohnen- / Esszimmer	29,50 m²
WC	1,50 m²
Zimmer/Schlafen	8,25 m²
Küche	9,50 m²
OG	
Zimmer/Büro	7,00 m²
Zimmer/Eltern/Kind	14,50 m²
Bad	8,00 m²
Gesamt Wohnfläche	**98,25 m²**

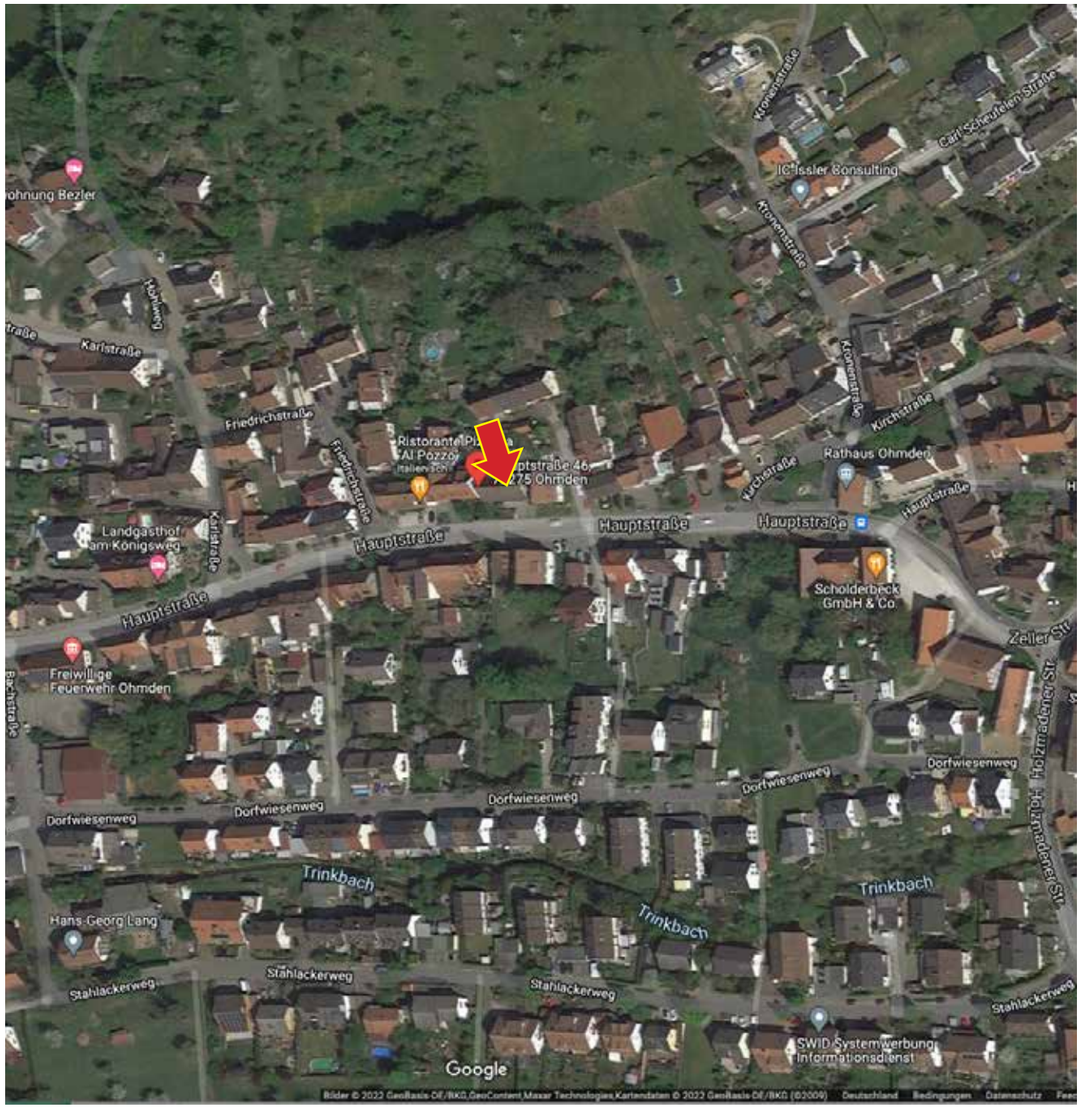
Nutz- und Nebenfächenflächen

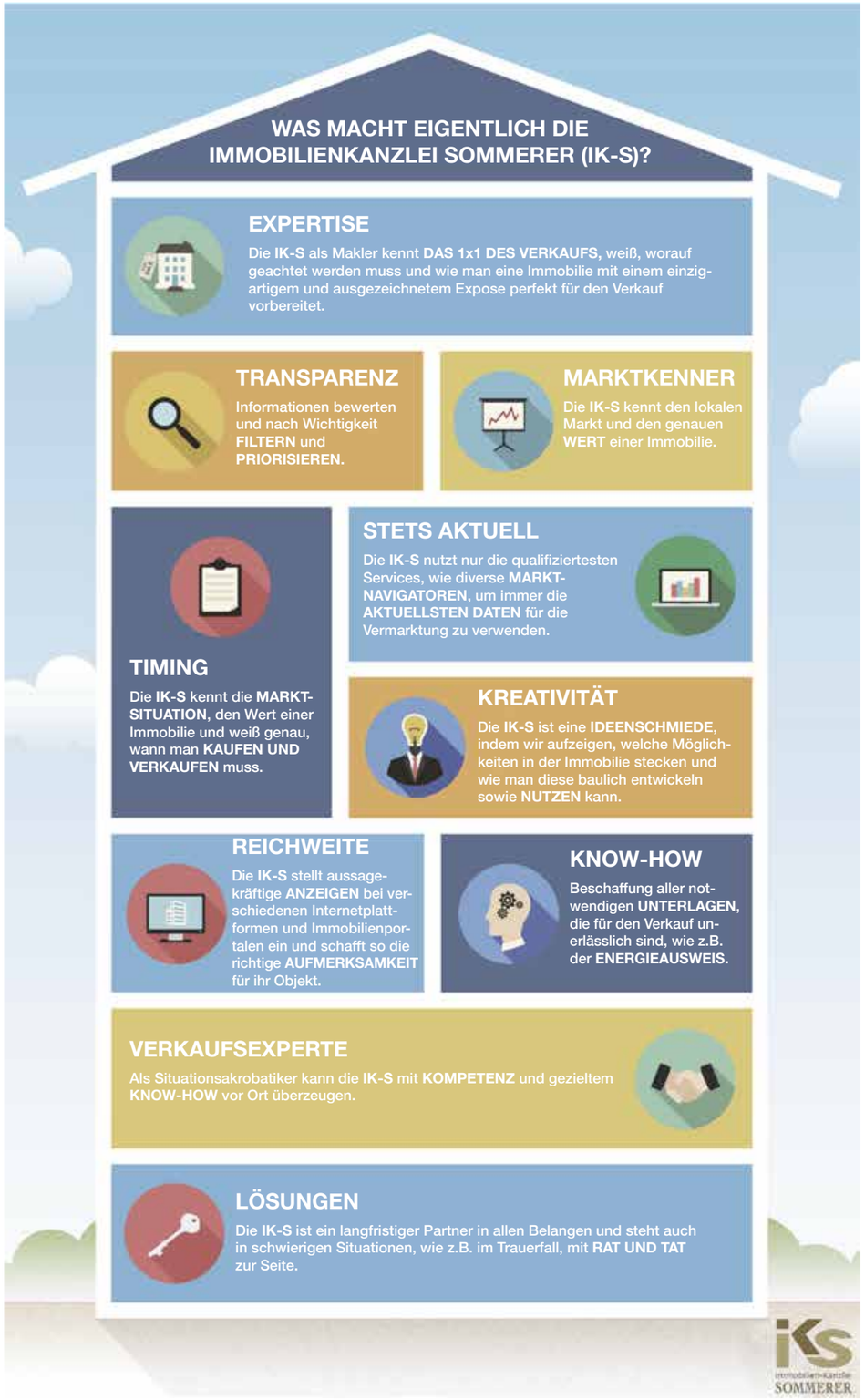
1. DG	Fläche / m²
Treppe	2,00 m²
Anteil Wintergarten	24,00 m²
OG	
Flur	3,75 m²
Treppe	3,00 m²
EG	
Technik	7,00 m²
Abstellraum	20,00 m²
Abstellraum	4,00 m²
Treppe	3,50 m²
UG	
Kelleranteil	4,50 m²
Gesamt Nutzfläche	**71,75 m²**

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 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.
STETS AKTUELL
Die IK-S nutzt nur die qualifiziertesten Services, wie diverse MARKT-NAVIGATOREN, um immer die AKTUELLSTEN DATEN für die Vermarktung zu verwenden.
TIMING
Die IK-S kennt die MARKT-SITUATION, den Wert einer Immobilie und weiß genau, wann man KAUFEN UND VERKAUFEN muss.
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.

IMMOBILIEN SCOUT 24
Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien
PREMIUM PARTNER 2018

2019
2020
PREMIUM PARTNER
IMMOBILIENSCOUT24

Immo Scout24
PREMIUM
PARTNER
2021
Top bewertet

Exzellent
4,7
100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter
Immobilienscout 24
IMMOBILIEN SCOUT 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.

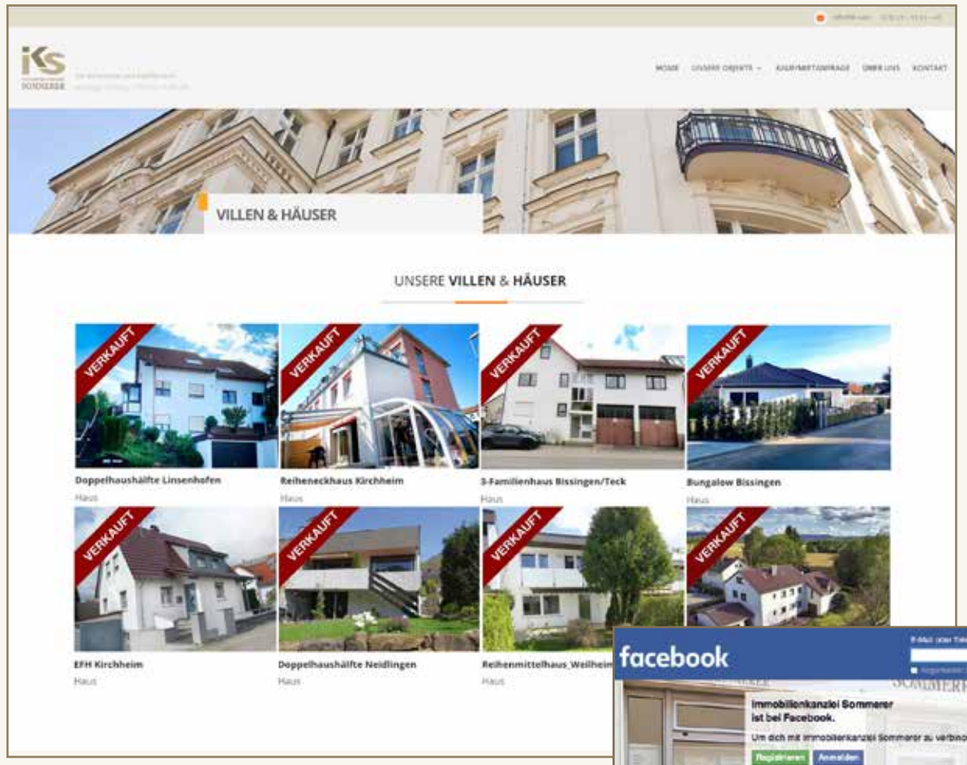
Seit März 2020 kennt ihn nun sogar die ganze Republik als: „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart“.
Denn in diesem Frühjahr hat er an der Stuttgarter Runde des TV-Formats „Das perfekte Dinner“ auf VOX teilgenommen – und prompt gewonnen.

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

„ 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)

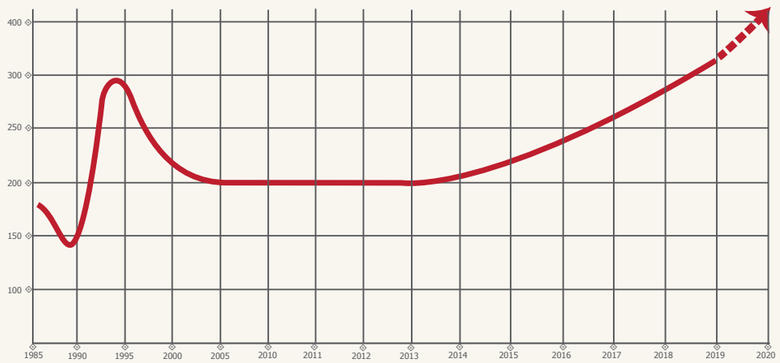
Preise für Gebraucht-Immobilien – Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt

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

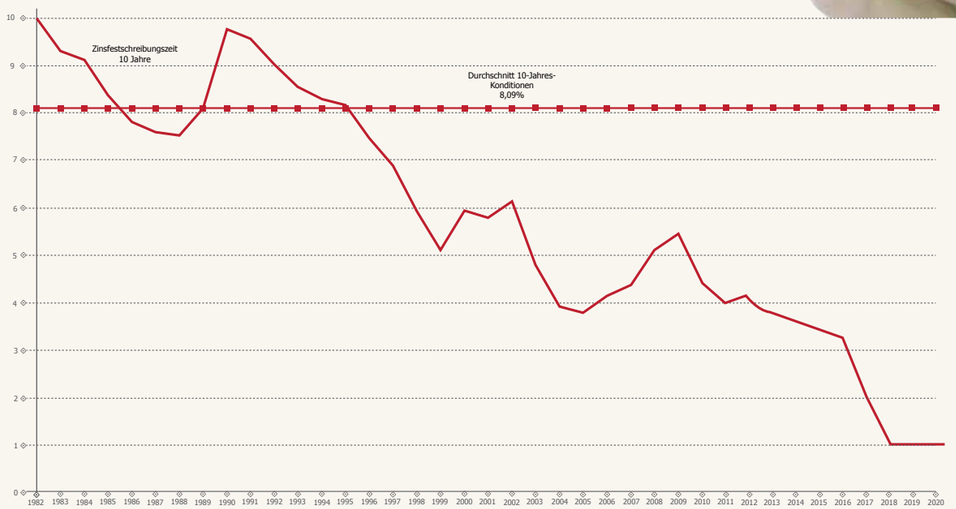
Gebrauchtimmobilienpreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der nebenstehenden Grafik können Sie entnehmen, wie ein wirtschaftlicher Aufschwung (Anfang der 80er Jahre) oder ein großer Wohnraumbedarf (siehe 1989-1994) dazu führt,dass die Preise über-proportional steigen. Hingegen finden Sie 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
Mobil: (0171) 5720809
www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu
www.facebook.de/Immobilienkanzlei