

Einzelhandelsfläche in top 1A-Lage 320 m² Fläche

Fußgängerzone mit höchster Kaufkraft!
historische Fachwerkstadt – wunderschön
Marktstraße 41 - 73230 Kirchheim

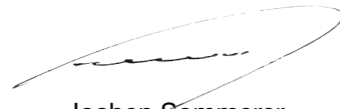




Sehr geehrte Damen und Herren,

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)

Firmeninhaber 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 – Ansichten/Fussgängerzone	6
Fotografien – Eingang	10
Fotografien – Verkaufsflächen.....	12
Fotografien – EG Räume	21
Fotografien – OG Räume	24
Grundrisse – 2D	26
Schnitt.....	28
Wirtschaftsstandort Kirchheim unter Teck	30
Lageplan.....	34
Luftbild.....	35
Was macht eigentlich die IK-S.....	36
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	38
Besuchen Sie uns im Internet.....	40
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	44

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Zentrale Ladenfläche mit großen Schaufenstern und sehr hoher optischer Frequenz. Ideal für Einzelhandel, Optiker, Hörgeräteakustiker, Juwelier, Massage & Yoga, Gesundheitsbranche, Kosmetik & Beauty, etc.

Rufen Sie uns an, oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Anmietung dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. in Rechnung stellen werden. Fällig nach Unterzeichnung des Mietvertrages. 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.

Anschrift:	Marktstr. 41, 73230 Kirchheim Haupt-Fußgängerzone
Immobilientyp:	Ladengeschäft mit Schaufensterfront / 1a-Lage
Nutzfläche:	EG ca. 160 m ² Verkaufsfläche OG ca. 160 m ² Büro, Werkstatt, Personal etc. frei aufteilbar
Räume:	frei aufteilbar
Küchenmöglichkeit:	Ja
WC:	Ja, EG: Damen & Herren getrennt, OG: WC
Bodenbelag:	gespachtelt
Schaufensterfront:	ca. 24 Lfd. Meter
Objektzustand:	sehr gepflegt
Zugang:	über 2 Stufen
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
KFZ-Stellplatz:	keine
Internetanschluss:	Ja
Bezugsfrei:	ab 01.05.2024
Nebenkosten:	€ 350,--
Kaution:	3 Monatskaltmieten
Wirtschaftsindikatoren:	für Kirchheim:
	EH Kaufkraft Index D=100: 109,0
	Zentralitätskennziffer 2022 D=100: 121,9
	Kaufkraftbindungsquote 2022: 100%
	Einzelhandelsumsatz € pro Kopf 2022: 7.935
	Quelle: IHK Stuttgart
Kaltmiete:	€ 5.000,-- zzgl. MwSt
Geeignet für:	Einzelhandel, Dienstleister, Kosmetik & Beauty, Rechtsanwälte, Showroom, Ausstellungsflächen, Parfümerie, Optiker, Hörgeräteakustiker, Juwelier, Schmuck, Auktionshaus etc.
Nicht zulässig:	Gastronomie, Wett- & Spielbetriebe, wechselnde Pop-Ups, Imbis, Secondhand

Herzlich willkommen ...

... in einer der schönsten und kaufkraftstärksten Fußgängerzone in der Region Stuttgart.



Eine Flaniermeile ...

... mit Charm, Flair und
sehr hoher Kaufkraft. 😊



Eingang ...

... groß, hell und kundenfreundlich ❤️



EG Verkaufsfläche ...

- so groß 🍂
- so schön 🍂
- so vielseitig nutzbar 🍂



EG Verkaufsfläche ...

- umsatzstark 👍
- frequenzstark 👍
- zukunftsorientiert 👍



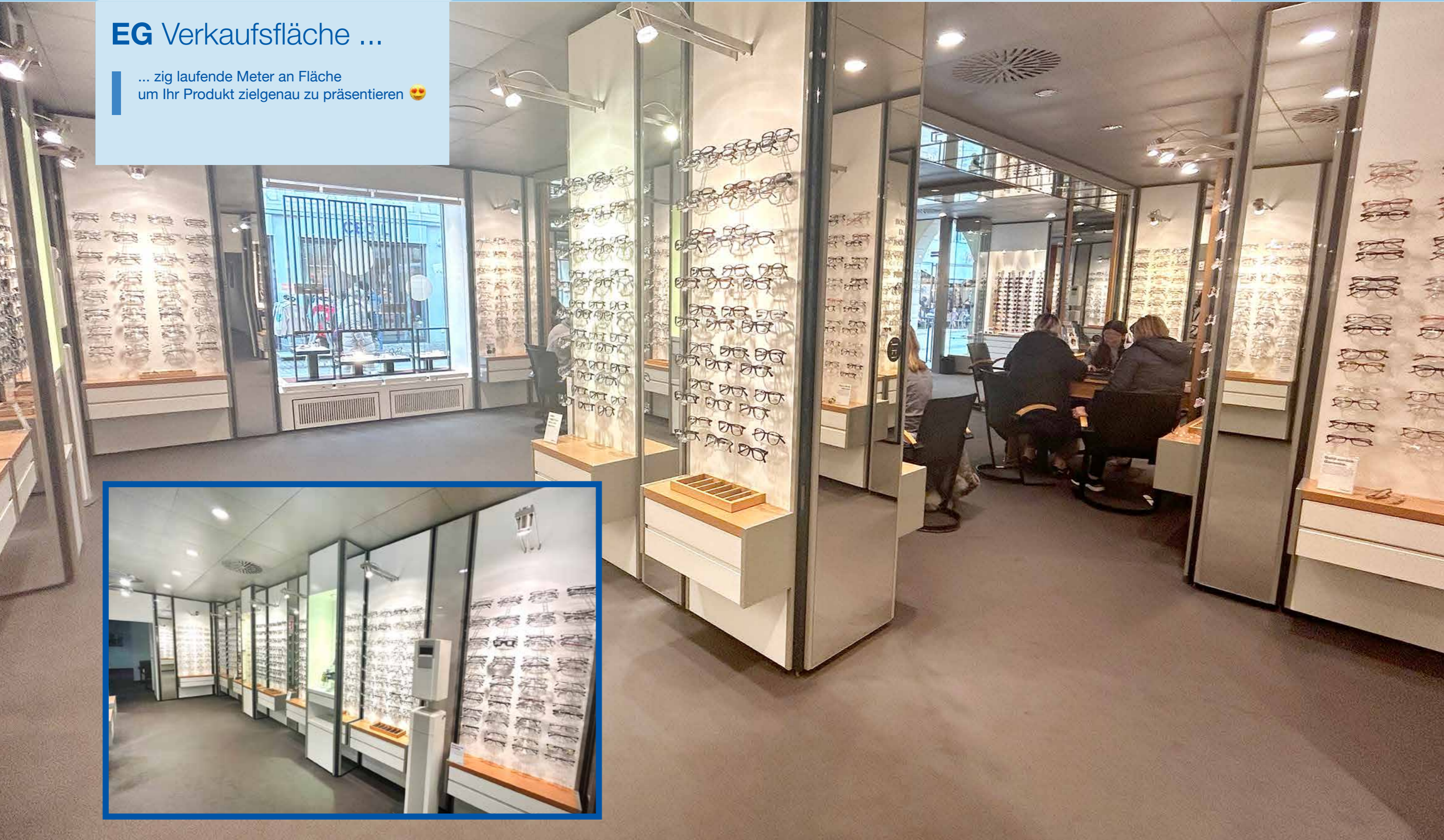
EG Verkaufsfläche ...

... hier ist alles möglich.



EG Verkaufsfläche ...

... zig laufende Meter an Fläche
um Ihr Produkt zielgenau zu präsentieren 😊



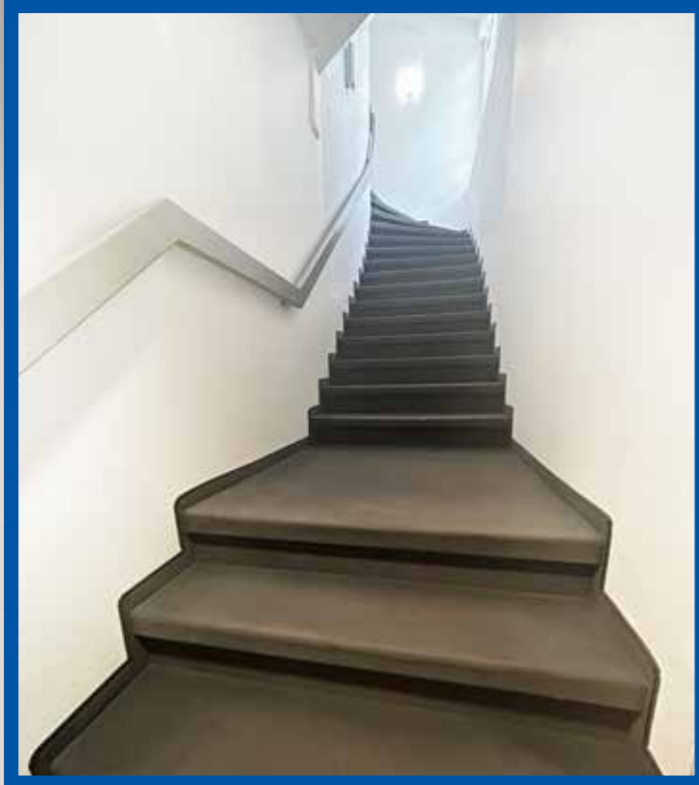
EG ...

... hier finden Sie noch Behandlungsräume
und Wartezonen für Ihre Kunden.



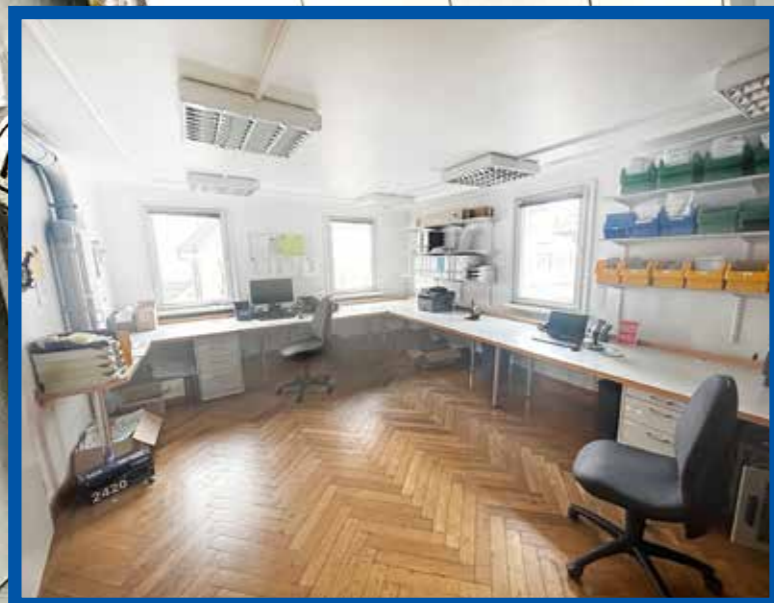
EG & Zugang zum OG

WC Anlagen natürlich getrennt
für ♀ & ♂ & Personal 😊

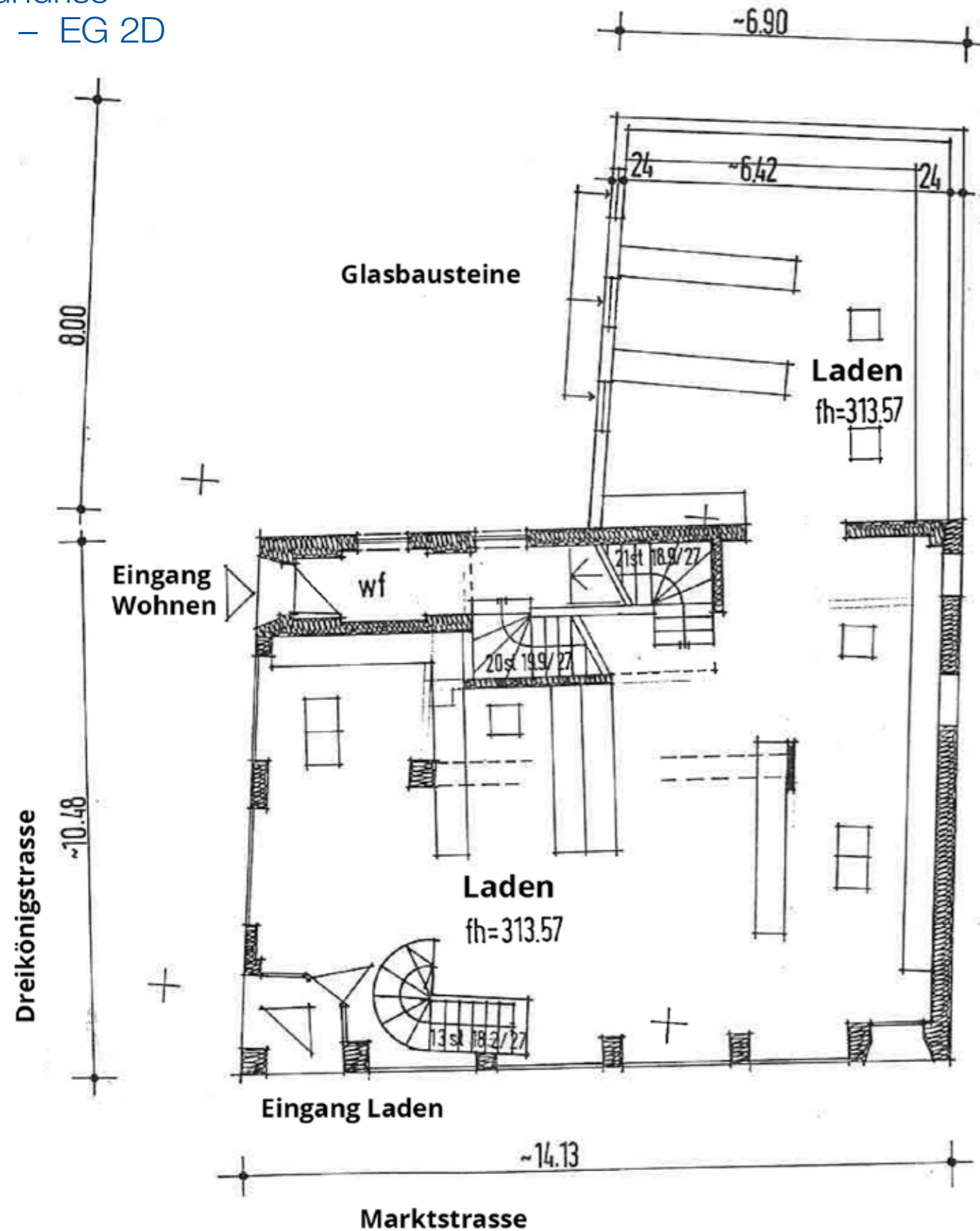


OG Werkstatt ...

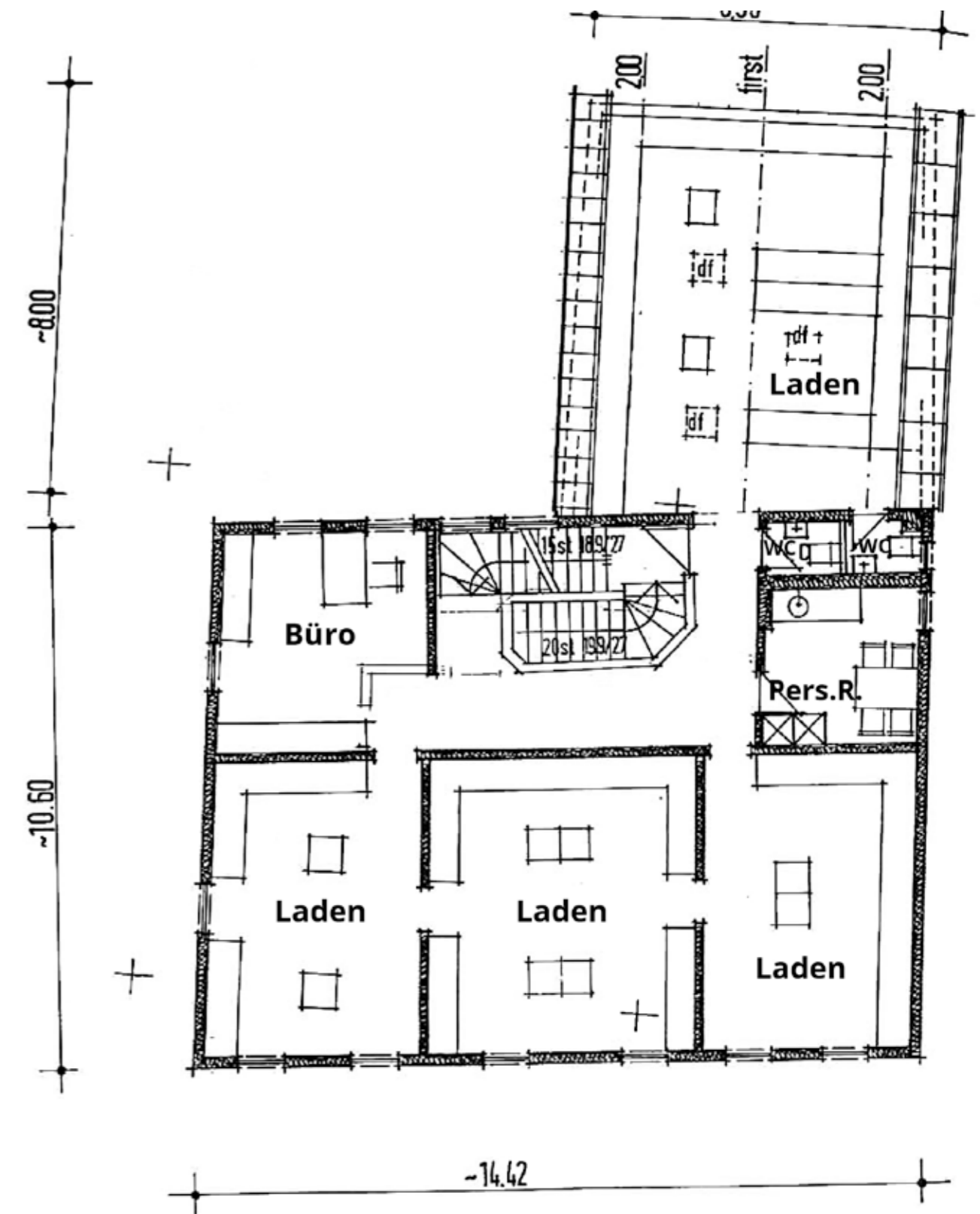
... so kann Mann & Frau arbeiten 😊



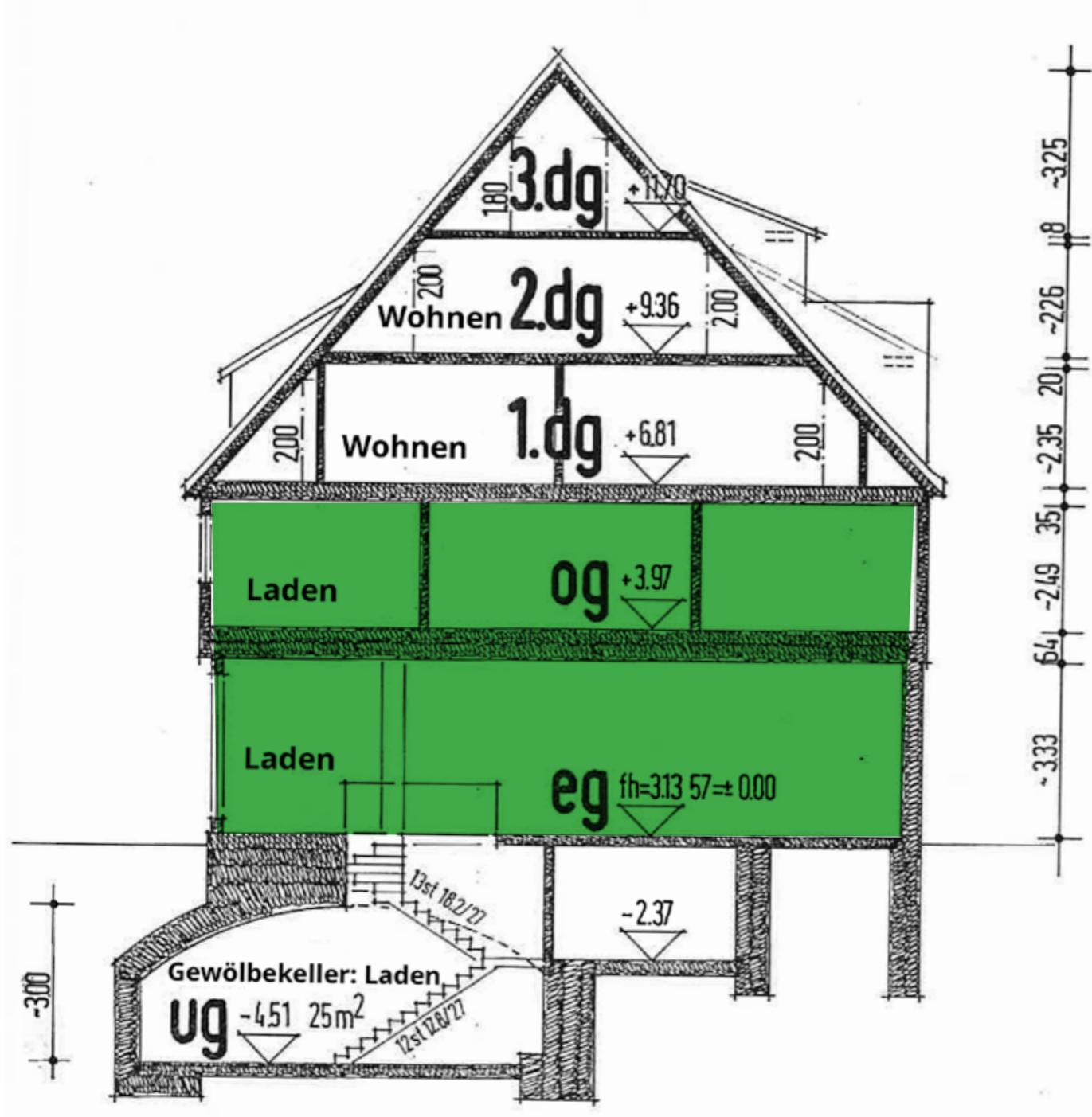
Grundriss
– EG 2D



Grundriss
– OG 2D



Schnitt



Notizen

Wirtschaftsstandort Kirchheim unter Teck



Stadt

Deutschland » Baden-Württemberg » Esslingen, Landkreis

Beschaffungs- und absatzbezogene Faktoren

Einwohner

Einwohnerzahl: 40.945

Arbeitslosenquote (im Landkreis): 3,7 %

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: 7.365 € / Einwohner / Jahr

Infrastruktur

Autobahn: 2 km

Name der Autobahn: A8

Name der Anschlussstelle: Kirchheim (Teck)-Ost (A8)

Gemeindefläche: 40,47 km²

Verstädterung: mittlere Besiedlungsdichte

Produktionsbezogene Faktoren

Steuerliche Abgaben

Gewerbsteuerhöhe: 380 % (Hebesatz)

Grundsteuerhöhe B: 395 % (Hebesatz)

Höhe der Arbeitskosten (im Bundesland)

Produzierendes Gewerbe: 43,69 €/h

Dienstleistungsgewerbe: 37,01 €/h

Qualifikation der Arbeitskräfte (im Landkreis)

Mit akademischer Ausbildung: 21 %

Mit Berufsausbildung: 58 %

ohne berufliche Ausbildung: 13 %

Lageplan

LAGEPLAN — zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 2 BauVorVO)

Kreis: Esslingen
Stadt: Kirchheim u T
Gemeinde: Kirchheim
Gemarkung: Kirchheim



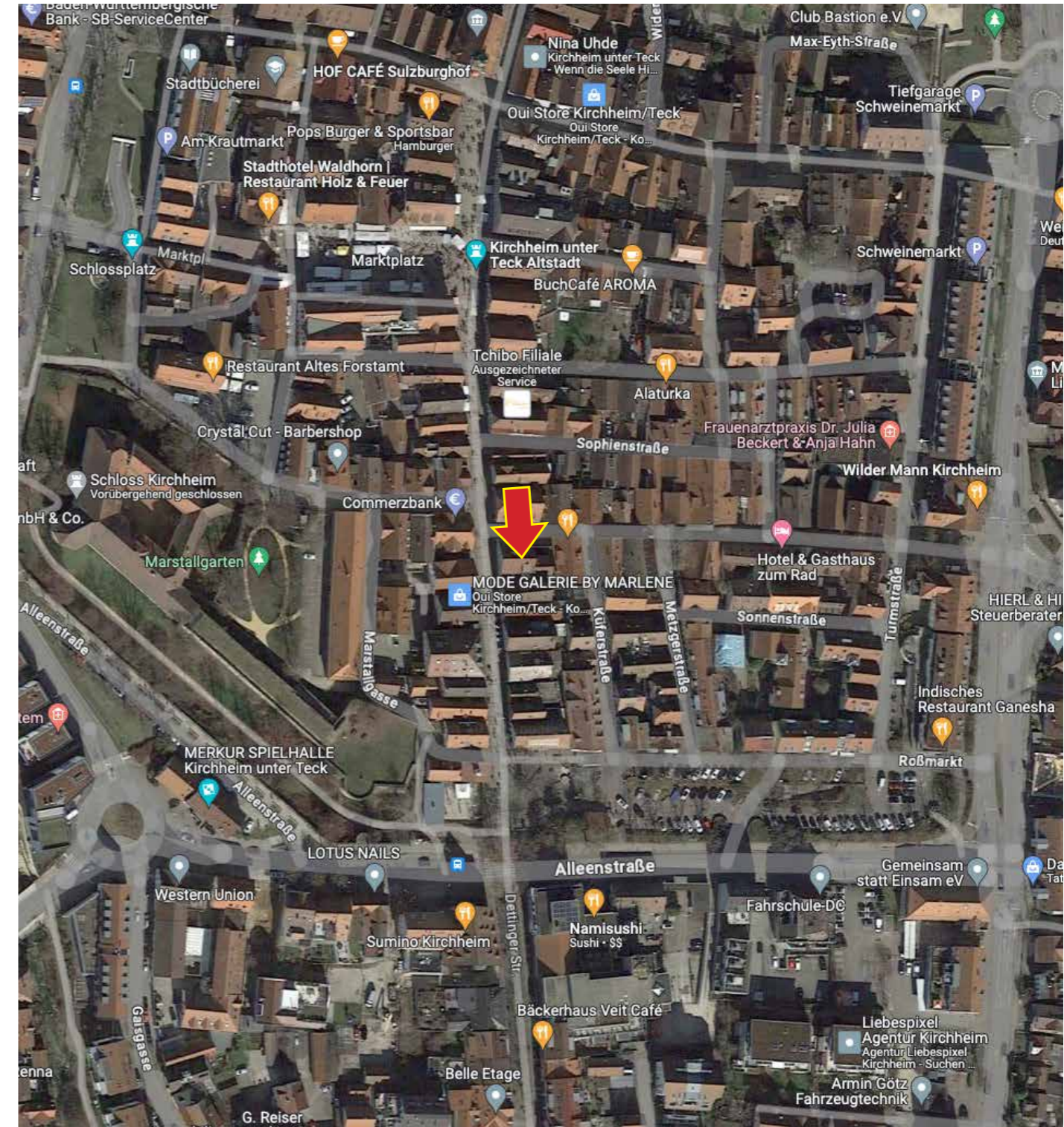
1. Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen 2 a aufgenommene Höhen
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 2 Abs 5 u 6 BauVorVO
Gefertigt
Kirchheim u Teck, den 11. 9. 1987
Der Planverfasser (§ 45 Abs 1 LBO)
Datum

VERMESSUNGSBÜRO
EWALD METZGER
PLOCHINGER STR 58



10 5 20 30 40 50m

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.

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!



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)



„ Während **wir** Ihre Immobilie verkaufen, kümmern **Sie** sich um die wichtigen Dinge! “

„ Rufen Sie **uns** an. “



Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

0 70 21 - 97 69 40
www.ik-s.eu

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

