

# Wohntraum mit großer Dachterrasse Maisonette-Wohnung in bester Innenstadtlage von Kirchheim/Teck

Lohmühlgasse 7/1 – 73230 Kirchheim/Teck

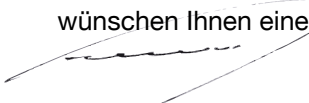


## Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Exposé erhalten Sie nicht nur alle relevanten Informationen zu Ihrer Wunschimmobilie, sondern auch einen Einblick in unsere Werte und unsere Arbeitsweise. Die Immobilienkanzlei Sommerer begleitet seit über 30 Jahren erfolgreich die Vermittlung von Wohn- und Anlageimmobilien jeder Größenordnung. Unser Anspruch ist es, den Verkaufs- oder Kaufprozess für Sie effizient, transparent und angenehm zu gestalten. Persönliche Beratung, fundierte Marktkenntnis und individuelle Betreuung stehen dabei im Mittelpunkt. Auf den letzten Seiten finden Sie außerdem kompakte Informationen zur aktuellen Preisentwicklung im Gebrauchtimmobiliemarkt – damit Sie bestens informiert sind. Kurz gesagt: Hier erfahren Sie alles Wichtige über die Immobilie und über uns. Sollten dennoch Fragen offenbleiben, sind wir jederzeit gerne für Sie da – telefonisch, per E-Mail oder persönlich.

Mit über 30 Jahren Erfahrung steht Inhaber Dipl. Immobilienwirt Jochen Sommerer für fachliche Kompetenz, Integrität und nachhaltige Kundenbeziehungen. Dass ein Großteil unserer Immobilienaufträge aus Empfehlungen resultiert, verstehen wir als besondere Auszeichnung und Vertrauensbeweis.

Wir freuen uns darauf, auch Sie begleiten zu dürfen – und wünschen Ihnen eine informative und inspirierende Lektüre.

  
Jochen Sommerer  
(Dipl. Immobilienwirt)

Vermieten von Immobilien ist immer auch Vertrauenssache.



## Der Inhalt – eine Übersicht/Inhalt

Der Inhalt – eine Übersicht / Inhalt .....	3
Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details.....	4
Fotografien – Wohnen/Essen .....	6
Fotografien – Essen/Schwedenofen.....	8
Fotografien – Küche .....	10
Fotografien – Kind/Homeoffice .....	12
Fotografien – Dachterrasse .....	14
Fotografien – Galerieaufgang.....	16
Fotografien – Schlafen .....	18
Fotografien – Bad .....	20
Fotografien – Keller .....	22
Fotografien – Tiefgarage .....	23
Grundriss – Ebene 1 2D .....	24
Grundriss – Ebene 2 2D .....	26
Luftbild .....	28
Energieausweis .....	29
Was macht eigentlich die IKS.....	30
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor .....	32
Besuchen Sie uns im Internet.....	34
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER.....	36

Firmeninhaber Jochen Sommerer  
(Dipl. Immobilienwirt)

## Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Diese 3 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung über den Dächern von Kirchheim verfügt über einen ausgeklügelten Grundriss auf ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die schnellen Wege in die Stadt und der direkte Anschluss an die Autobahn A8 machen diesen Wohntraum begehrenswert. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses Angebot ab.

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

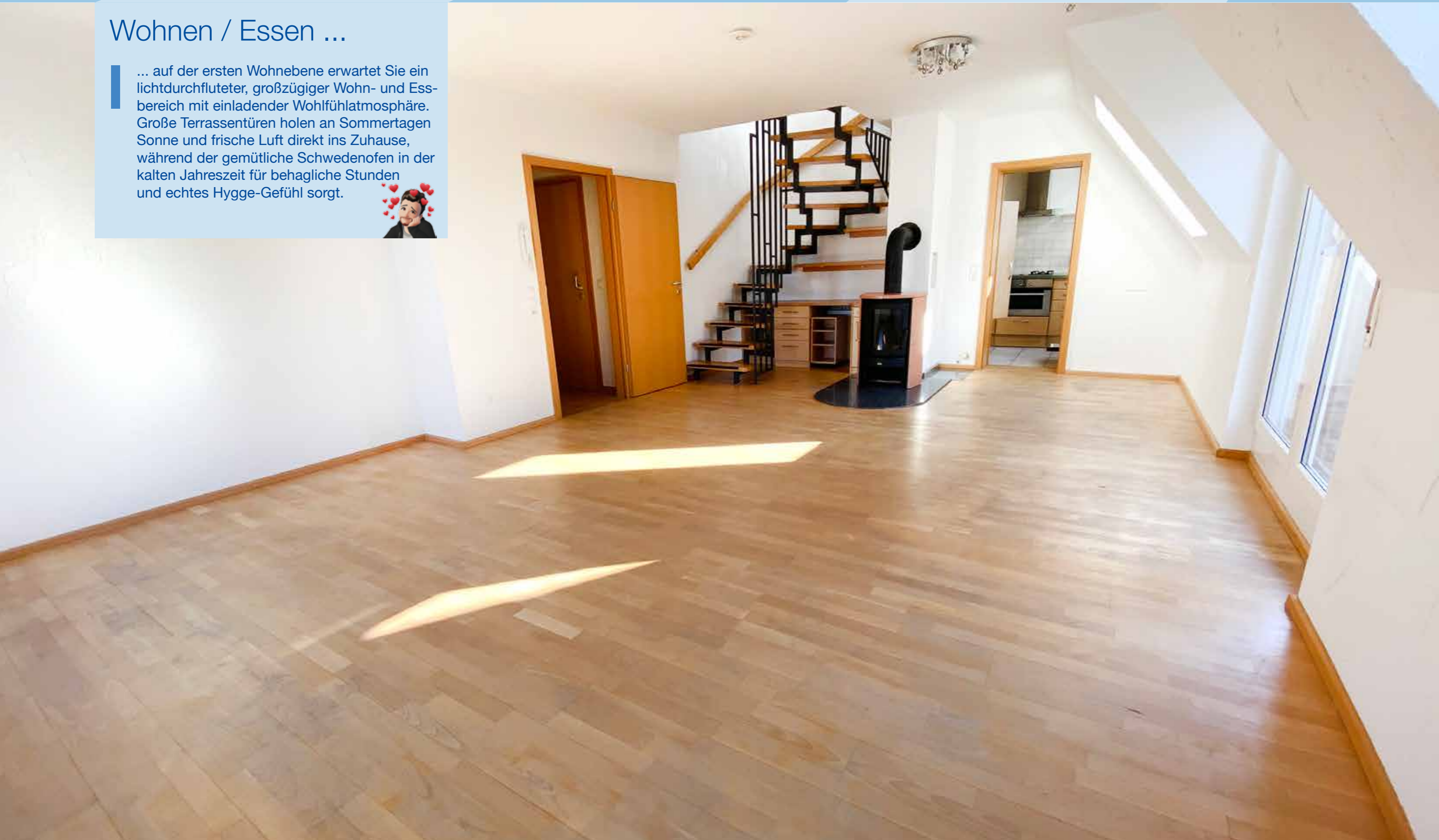
Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

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:	Maisonette-Wohnung
Zimmer:	3 ½
Wohnfläche nach DIN:	ca. 81 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	ja
Objektzustand:	sehr gepflegt
Baujahr:	2002
gebaut von:	Wohnbau Birkenmaier
Qualität der Ausstattung:	gehobener Standard
Einbauküche:	ja
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Garage/ Stellplatz:	1 Tiefgaragenstellplatz
Kellerräume:	1
Kabelanschluss:	Ja
Internetanschluss:	Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s
Nebenkosten:	285,-- € / mtl.
Bezug:	ab 1.07. oder 01.08.2026
sonstiges	Schwedenofen, Klimaanlage im Schlafzimmer Whirlpool/Badewanne, Einbauschränk im Schlafzimmer, im WC auf Ebene 1 und in der Galerie im DG, Hausmeisterdienst
<b>Kaltmiete</b>	<b>920,-- €</b>
	<b>+ 70,-- € TG</b>
	<b>) € 990,--</b>

## Wohnen / Essen ...

... auf der ersten Wohnebene erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn- und Essbereich mit einladender Wohlfühlatmosphäre. Große Terrassentüren holen an Sommertagen Sonne und frische Luft direkt ins Zuhause, während der gemütliche Schwedenofen in der kalten Jahreszeit für behagliche Stunden und echtes Hygge-Gefühl sorgt.



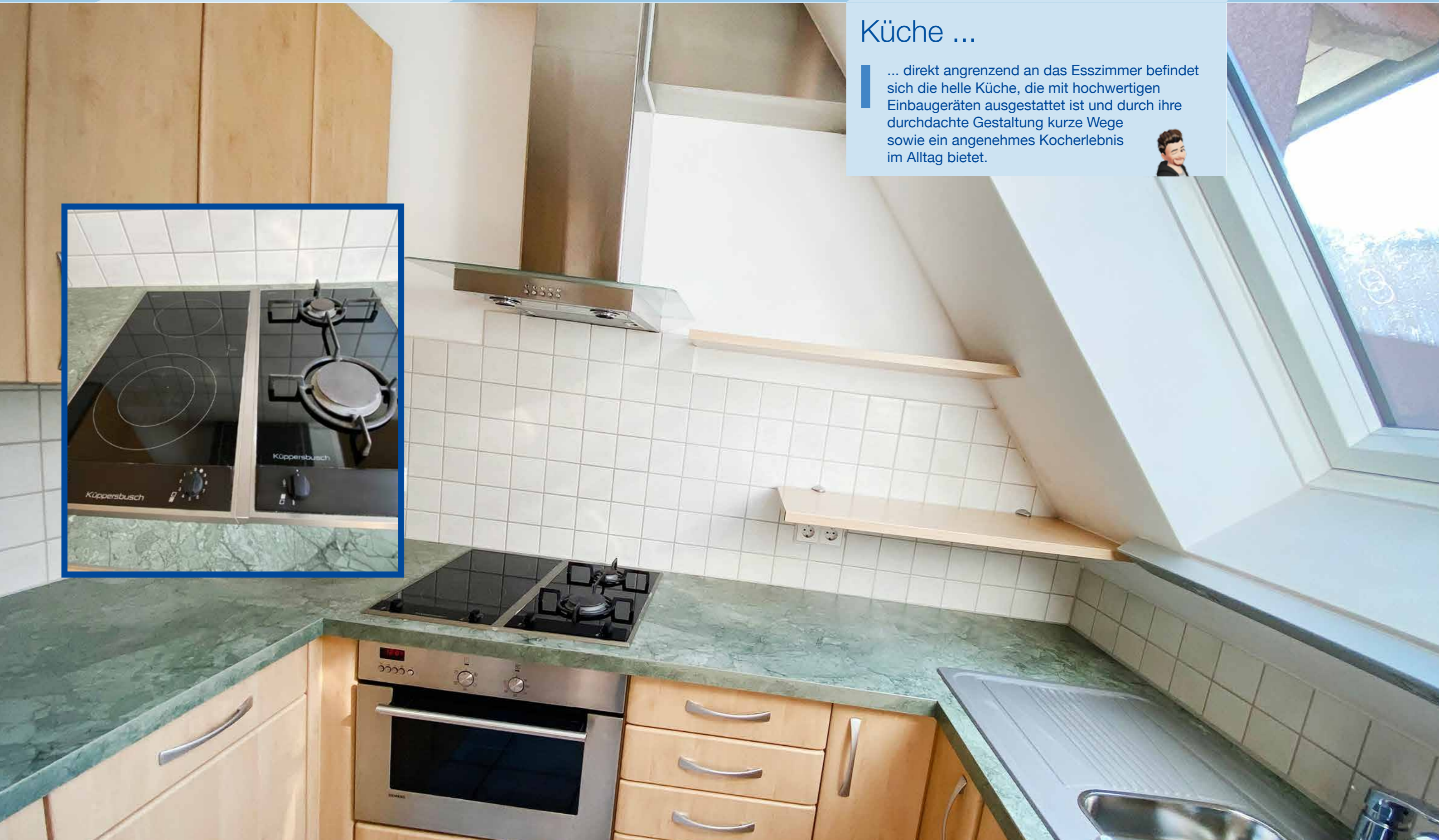
## Essen ...

... der gemütliche Holzofen schafft in den kalten Wintermonaten eine besonders behagliche Atmosphäre und erfüllt den Wohnbereich mit angenehmer, wohltuender Wärme.



## Küche ...

... direkt angrenzend an das Esszimmer befindet sich die helle Küche, die mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet ist und durch ihre durchdachte Gestaltung kurze Wege sowie ein angenehmes Kocherlebnis im Alltag bietet.



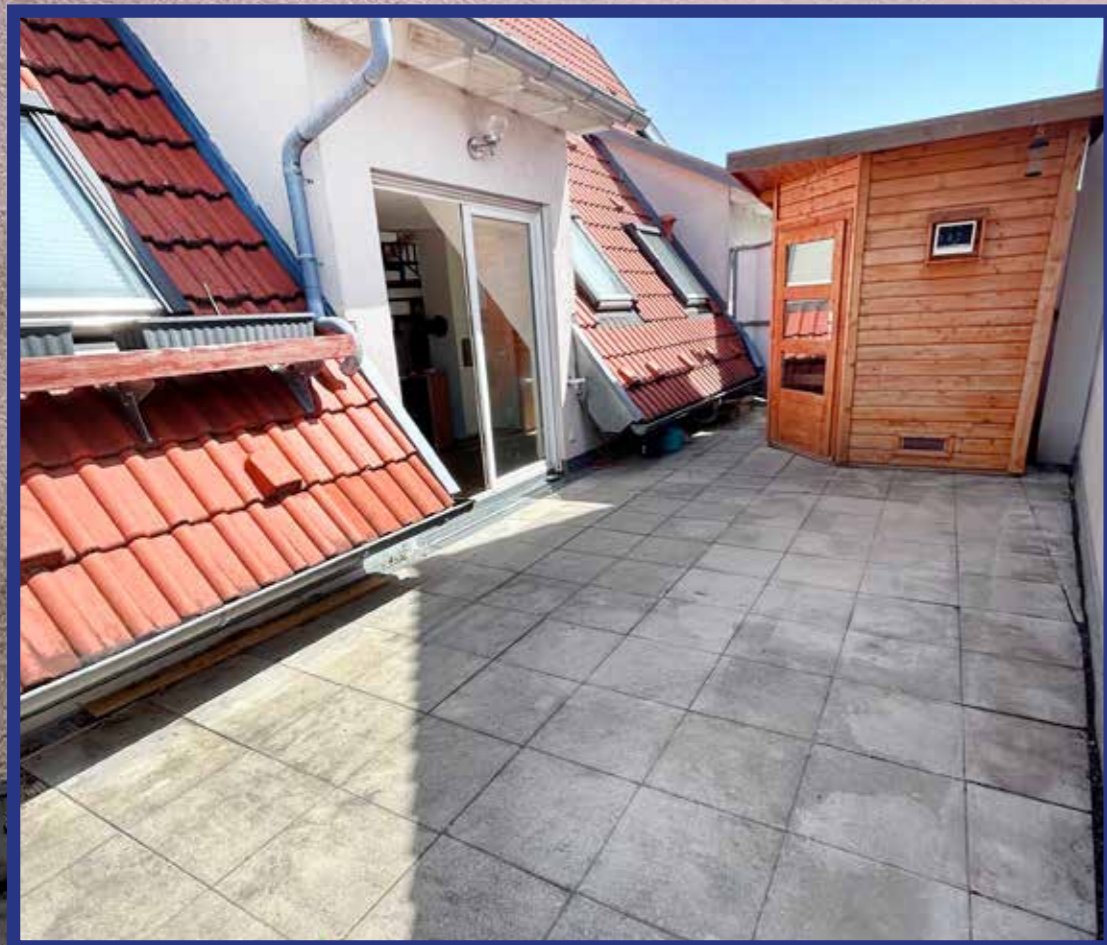
## Kind oder Homeoffice ...

... ergänzend befindet sich auf der ersten Wohnebene ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder als Kinderzimmer eignet.



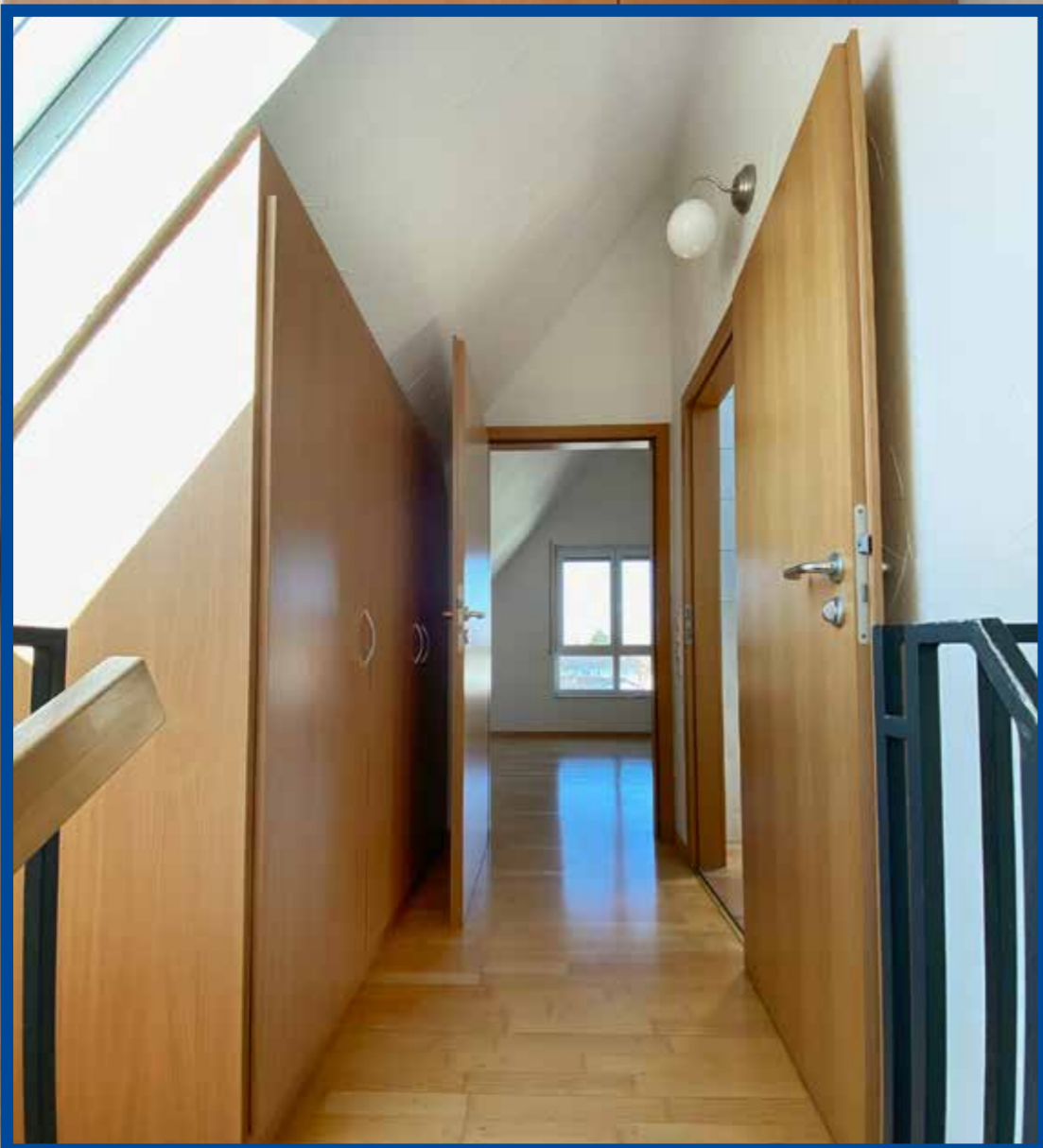
## Über den Dächern von Kirchheim ...

... mit Blick ins Grüne, uneinsehbar, großzügig – für diese Terrasse gibt es viele Attribute um sie zu beschreiben - aber einfach ausgedrückt: Wer will das nicht, eine Terrasse mit über 20 m<sup>2</sup>!



## Galerie ...

... der Aufgang zur Galerie wirkt dank des großen Dachfensters besonders hell und einladend. Zudem unterstreicht der hochwertige Strukturputz, der in der gesamten Wohnung verarbeitet wurde, das stilvolle und gepflegte Wohnambiente.



## Schlafen ...

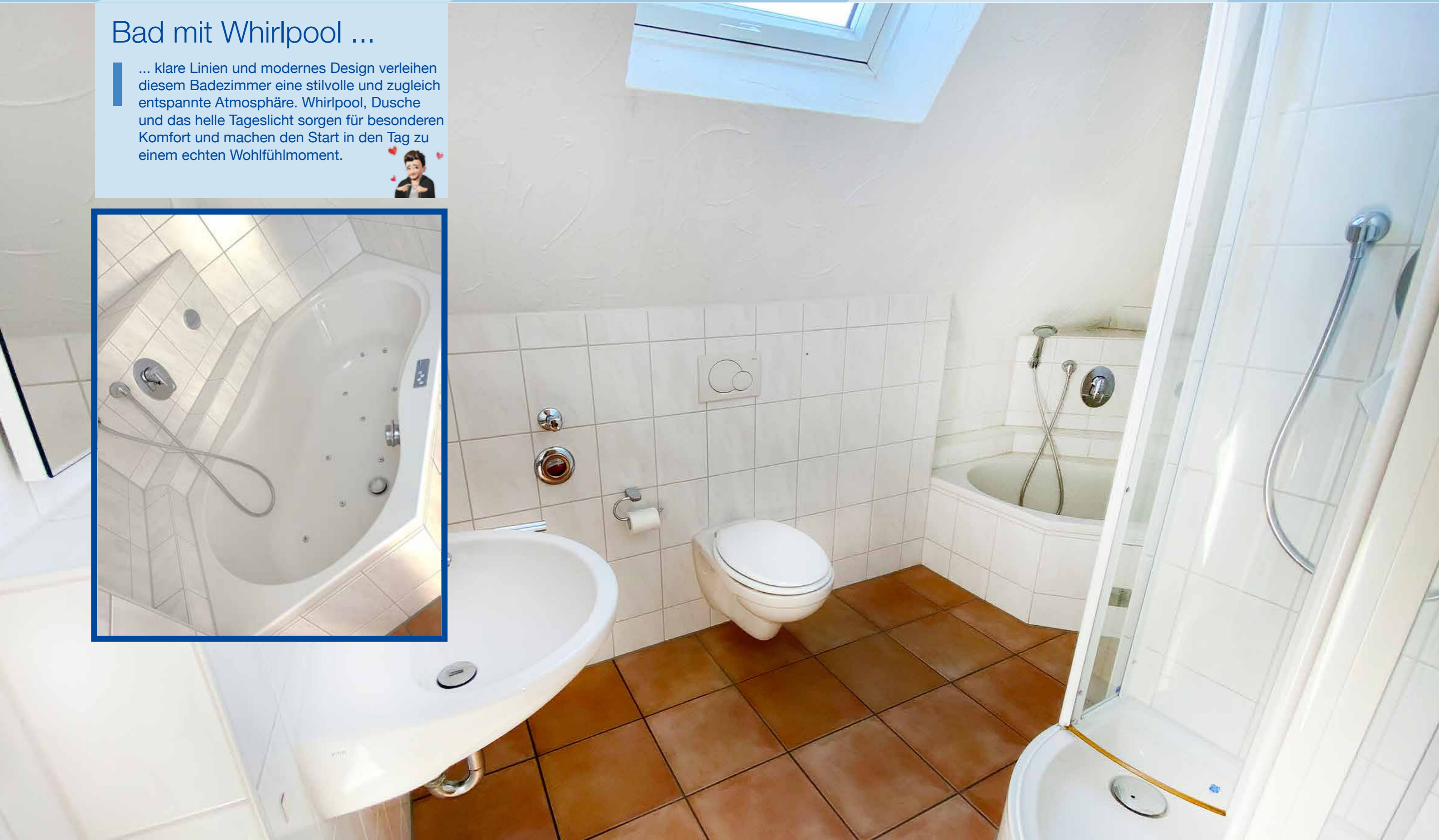


... dieses großzügig geschnittene Schlafzimmer überzeugt mit einem raumhohen Einbauschränk, einer großen Fensterfront sowie einer Klimaanlage und schafft damit ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte und höchsten Wohnkomfort.



## Bad mit Whirlpool ...

... klare Linien und modernes Design verleihen diesem Badezimmer eine stilvolle und zugleich entspannte Atmosphäre. Whirlpool, Dusche und das helle Tageslicht sorgen für besonderen Komfort und machen den Start in den Tag zu einem echten Wohlfühlmoment.

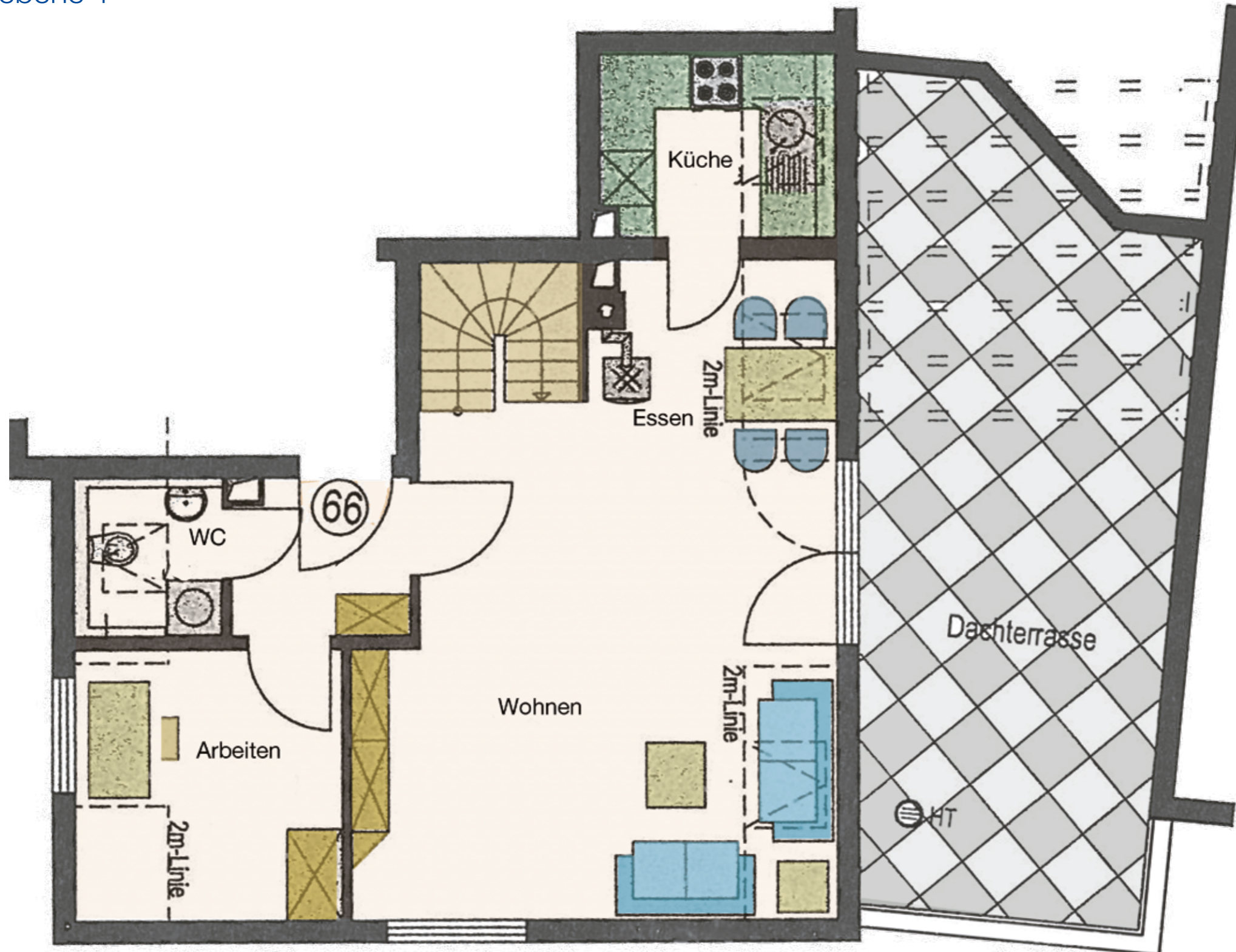


Kellerraum

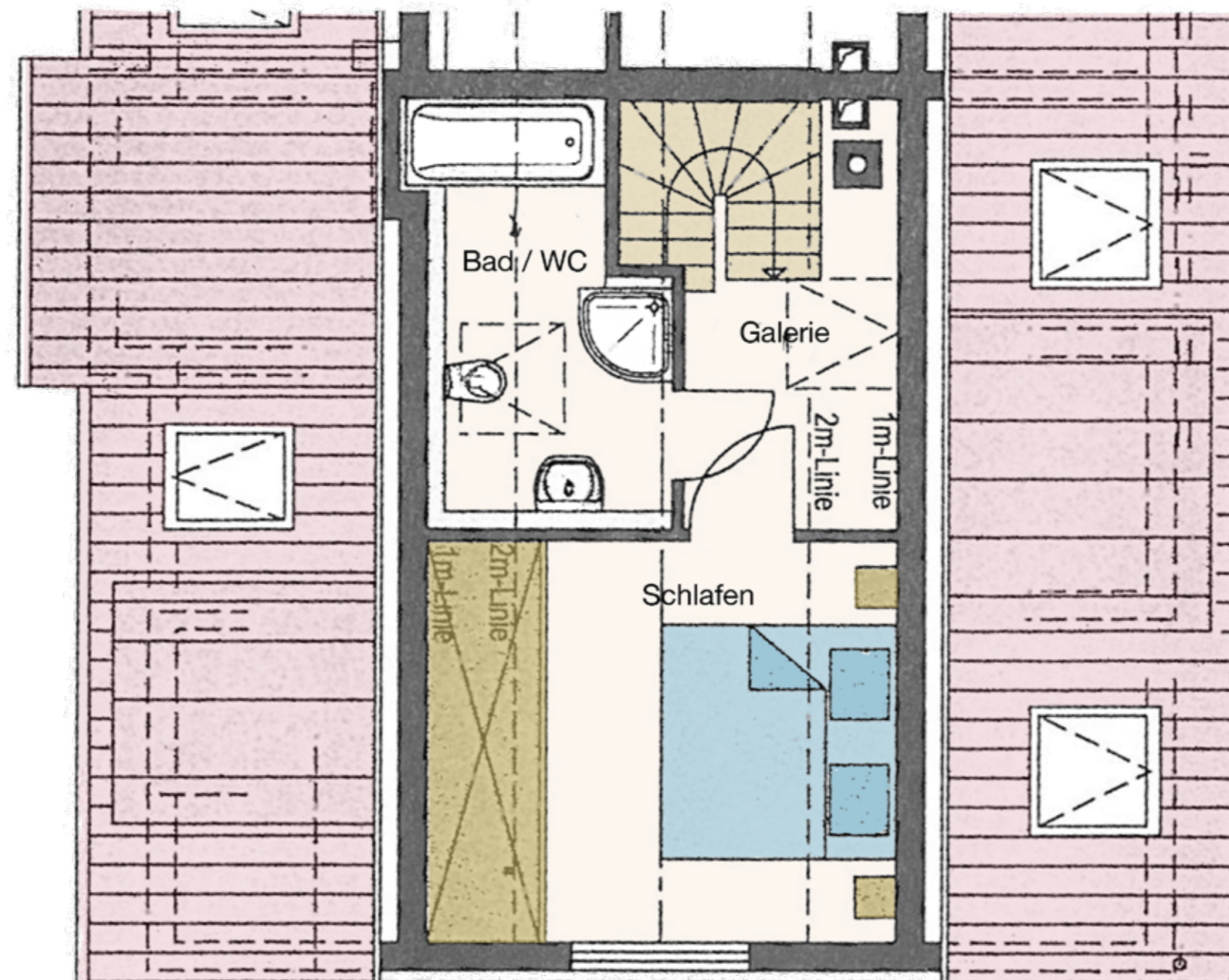


Tiefgaragenplatz Nr. 45

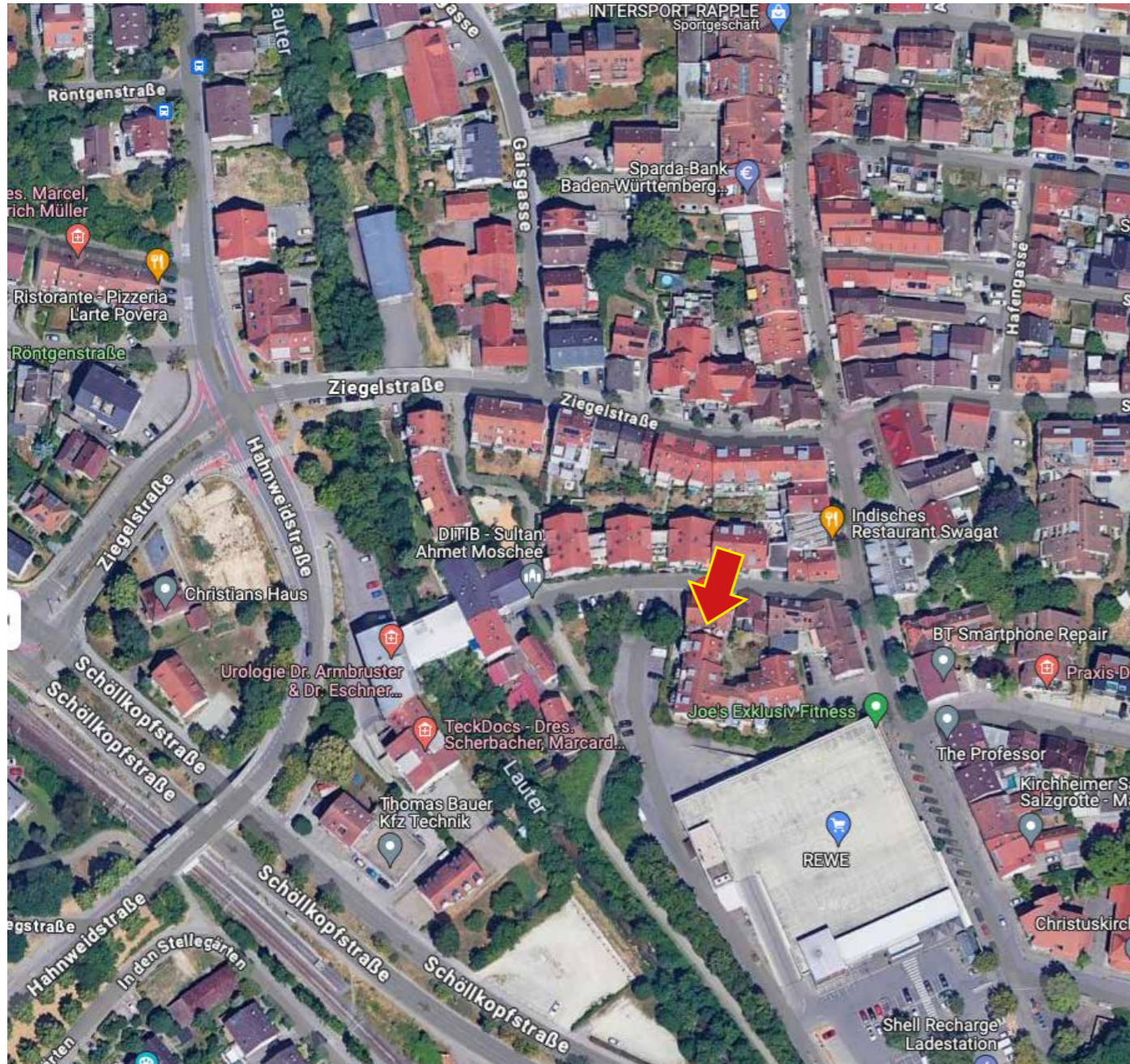
Grundriss  
– 2D Wohnebene 1



Grundriss  
– 2D Wohnebene 2



## Luftbild



## Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

032\_07/1/0/0822/8.01      2028  
Ausweisnummer      gültig bis

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

#### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:  
135 kWh/(m²·a)



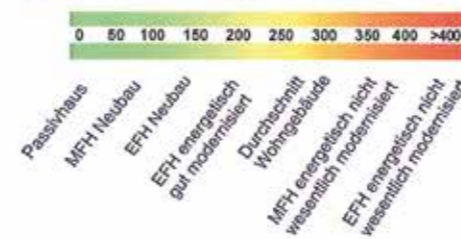
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten     nicht enthalten

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.

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Gas	01.01.04	31.12.04	319.993	74.000	1,05	99	28	127	
Gas	01.01.05	31.12.05	355.571	72.078	1,05	114	28	142	
Gas	01.01.06	31.12.06	328.250	73.072	1,09	107	28	135	
Gas	01.01.07	31.12.07	309.633	74.923	1,17	106	29	135	
Durchschnitt								<b>135</b>	

#### Vergleichswerte Energiebedarf



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

EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

#### Erläuterungen zum Verfahren

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

## 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.

**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 **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.



**Exzellent**

★★★★★

4,9

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

**Immo Scout24**

## Die Immobilien-Kanzlei SOMMERER stellt sich vor



Wir sind täglich persönlich für Sie im Einsatz: Jochen Sommerer, Melanie Feuerabend, Friedrich Lebküchner und Marcel Müller. Der Immobilienmarkt entwickelt sich heute schneller denn je. Um Ihnen jederzeit eine präzise und marktgerechte Beratung zu gewährleisten, arbeiten wir mit innovativer Technologie, professionellen Softwarelösungen und einer konsequent datenbasierten Analyse. Zinsbewegungen und Preisveränderungen

beobachten wir laufend und integrieren diese unmittelbar in unsere strategische Einschätzung. Digitale Informationsquellen und aktuelle Marktdaten unterstützen uns dabei, Trends frühzeitig zu erkennen und Chancen realistisch einzuschätzen. Ob Kauf, Verkauf oder Bewertung: Wir stehen Ihnen mit Fachwissen, Engagement und persönlicher Beratung jederzeit zur Verfügung.

**Wir sind bereit für die Zukunft!  
Sind Sie es auch?**

## Vertrauen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie

Seit 3 Jahrzehnten vermitteln wir erfolgreich Immobilien im Umkreis von 20 km um Kirchheim/Teck. In dieser Zeit haben wir uns als etablierte und verlässliche Größe am regionalen Immobilienmarkt positioniert und gehören deshalb zu den „big five“ der Immobilienmakler in und um Kirchheim/Teck – mit einem klaren Anspruch an Kompetenz, Transparenz und Vertrauen. Von dieser Erfahrung profitieren Verkäufer und Käufer gleichermaßen. Für Eigentümer erstellen wir zunächst eine fundierte und unabhängige Marktwertermittlung. Auf dieser Basis positionieren wir Ihre Immobilie realistisch und marktgerecht. Dieses strukturierte Vorgehen stellt sicher, dass Sie innerhalb eines planbaren



Zeitraumens den tatsächlichen Marktwert erzielen – ohne unnötige Preisabschläge oder langwierige Vermarktungsphasen. Gleichzeitig schaffen wir für Käufer ein hohes Maß an Sicherheit: Eine objektive Bewertung schützt vor überhöhten Kaufpreisen und sorgt für Transparenz im gesamten Entscheidungsprozess. Unsere kontinuierliche Marktpräsenz, tiefgehende regionale Expertise und langjährige Verhandlungserfahrung bilden das Fundament unserer Arbeit. Wir begleiten Sie professionell durch den gesamten Vermittlungsprozess – von der ersten Beratung über die Vertragsverhandlungen bis hin zur notariellen Beurkundung und darüber hinaus. Ein verlässlicher Partner an Ihrer Seite – engagiert, erfahren, persönlich und mit einem unbezahlbaren Netzwerk an kompetenten Fachpartnern rund um das große Thema „Immobilie“.

## Ihr Qualitätsmakler mit 2 Leidenschaften

Jochen Sommerer ist nicht nur ein ausgewiesener und renommierter Immobilienexperte im Raum Kirchheim/Teck, sondern auch ein Mensch mit Leidenschaft, Persönlichkeit und Ausstrahlung.

Neben seiner Tätigkeit in der Immobilienbranche widmet sich der über 50-Jährige mit großer Begeisterung der Kulinarik. Als ambitionierter Hobbykoch begeistert er seit vielen Jahren Familie und Freunde mit Kreativität, Präzision und Gespür für besondere Geschmackserlebnisse.

Im März 2020 wurde dieses Talent auch einem bundesweiten Publikum bekannt: Als Teilnehmer der Stuttgarter Runde des VOX-Formats „Das perfekte Dinner“ überzeugte er mit seinem Menü und sicherte sich den Wochensieg. Seitdem gilt er auch überregional als „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart mit sehr feinem Geschmack.“

Ein Engagement, das zeigt: Leidenschaft, Anspruch und Detailgenauigkeit prägen nicht nur seine Küche, sondern auch seine Arbeit als einer der erfolgreichsten Immobilienmakler in der Region.

## 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

Seit dem Jahr 2000 sind wir selbstverständlich auch digital für Sie präsent. Über unsere Website [www.ik-s.eu](http://www.ik-s.eu) erhalten Sie jederzeit Zugriff auf aktuelle Immobilienangebote sowie umfassende Informationen rund um unsere Leistungen.

Darüber hinaus informieren wir Sie auf unseren Unternehmensprofilen bei Facebook und Instagram regelmäßig über neue Objekte, Markttrends und relevante Themen aus der Immobilienwelt.

Ihre Immobilie präsentieren wir zudem auf den führenden Online-Immobilienportalen, um eine maximale Reichweite und optimale Sichtbarkeit zu gewährleisten. So stellen wir sicher, dass Ihr Objekt einer breiten und qualifizierten Zielgruppe zugänglich ist – schnell, transparent und effizient.



## Besuchen Sie uns unter [www.ik-s.eu](http://www.ik-s.eu) – es lohnt sich!

Ein hochwertiger und zeitgemäßer Service ist für uns selbstverständlich. Deshalb aktualisieren wir unsere Website täglich und pflegen unsere Unternehmensprofile auf Facebook und Instagram kontinuierlich mit aktuellen Inhalten. Als Eigentümer profitieren Sie von unserer effizienten digitalen Vermarktung: Ihre Immobilie wird innerhalb kürzester Zeit professionell aufbereitet und online präsentiert – sichtbar, zielgerichtet und mit maximaler Reichweite.

Schauen Sie sich unsere Exposés an; daran erkennen Sie den Unterschied und die Leidenschaft deutlich welche uns von allen anderen unterscheidet. Nicht umsonst haben unsere Exposés das Prädikat „einzigartig im Kreis“, und darauf sind wir stolz.

Oder auf unserer Unternehmensseite in Facebook unter [www.facebook.de/Immobilienkanzlei](http://www.facebook.de/Immobilienkanzlei)

und Instagram unter <https://www.instagram.com/immobilienkanzlei.sommerer>



## Unsere **Bewertungen:**

Präsentation der Immobilie: ★★★★★ (4,9)

Kompetenz: ★★★★★ (4,9)

Beratung: ★★★★★ (4,9)

Kauf-/Mietpreiserzielung: ★★★★★ (4,9)

Gesamtbewertungen **Verkäufer** (39)  
★★★★★ (4,9)

**EXZELLENT**

**100% empfehlen uns weiter!**

## 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](http://www.ik-s.eu)

email: [verkauf@ik-s.eu](mailto:verkauf@ik-s.eu)

[www.facebook.de/Immobilienkanzlei](http://www.facebook.de/Immobilienkanzlei)



Jochen Sommerer (Dipl. Immobilienwirt)

# 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](http://www.ik-s.eu) » [verkauf@ik-s.eu](mailto:verkauf@ik-s.eu)

[www.facebook.de/Immobilienkanzlei](https://www.facebook.de/Immobilienkanzlei)

