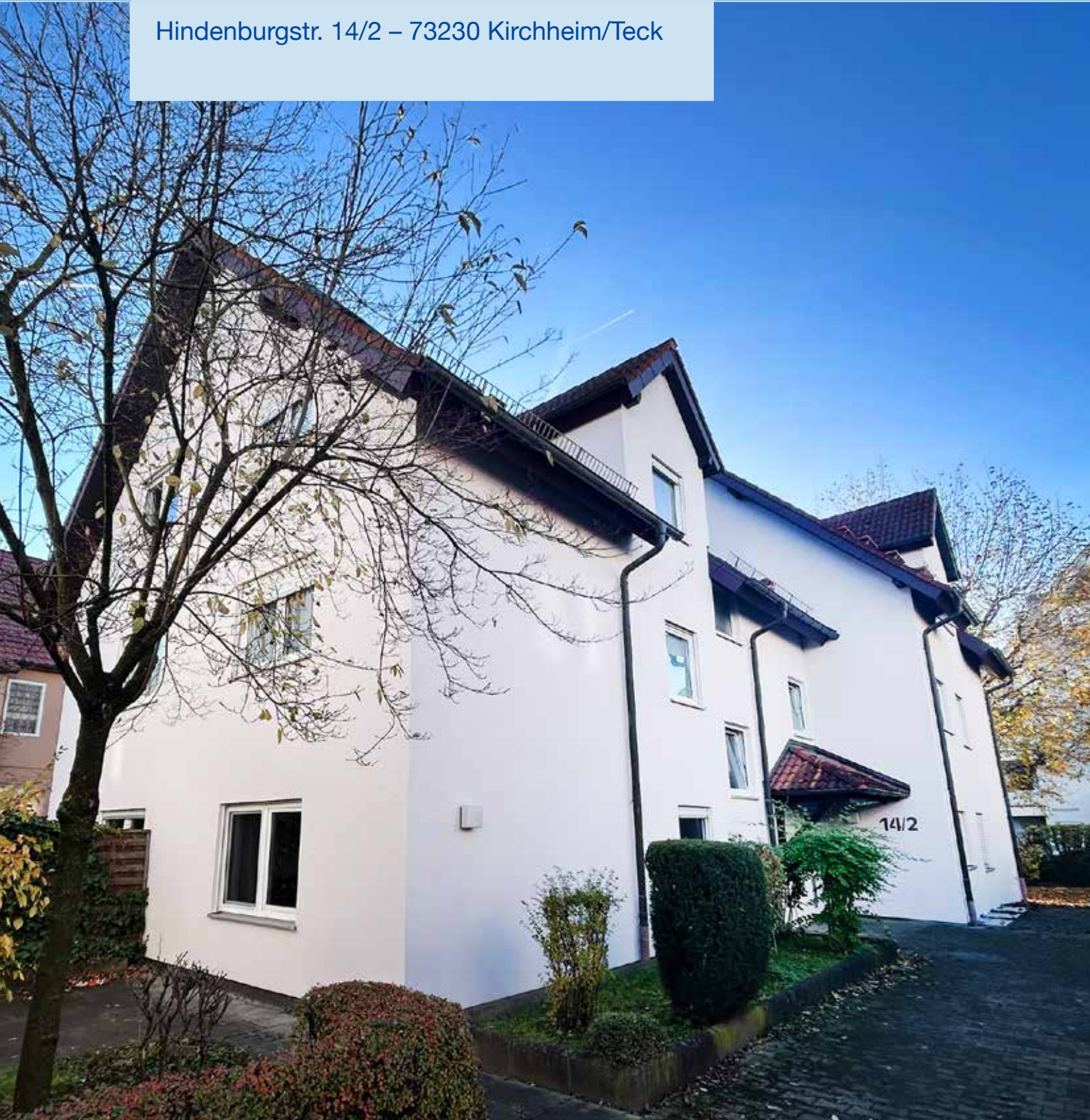


Ein Wohntraum für das junge Paar oder die junge Familie ❤️
Sonnendurchflutet Wohnen auf über 90 m²
3½ Zimmer Maisonette Wohnung
mitten in der Stadt und trotzdem ruhig

iKs
Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

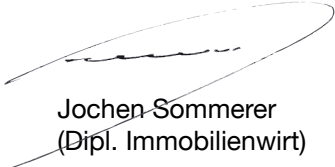
Hindenburgstr. 14/2 – 73230 Kirchheim/Teck



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 – Eingang	6
Fotografien – Wohnen	8
Fotografien – Wohnen/Essen	10
Fotografien – Essen	12
Fotografien – Küche	14
Fotografien – Schlafen	16
Fotografien – Kind/Homeoffice	18
Fotografien – Bad	20
Fotografien – Gäste WC.....	22
Fotografien – Dach-Terrasse	24
Fotografien – TG-Platz	28
Fotografien – Technische Details	30
Grundrisse – 2D	32
Wohnflächenberechnung.....	38
Energieausweis	39
Luftbild	40
Informationen zu Immobilienpreisen.....	41
Objektfinanzierung.....	43
Was macht eigentlich die IK-S.....	44
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	46
Besuchen Sie uns im Internet.....	48
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	52

Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Mitten in der Stadt und trotzdem ruhig!
Freuen Sie sich auf eine tolle Wohnung mit pfiffigem Grundstück und toller Dachterrasse.

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

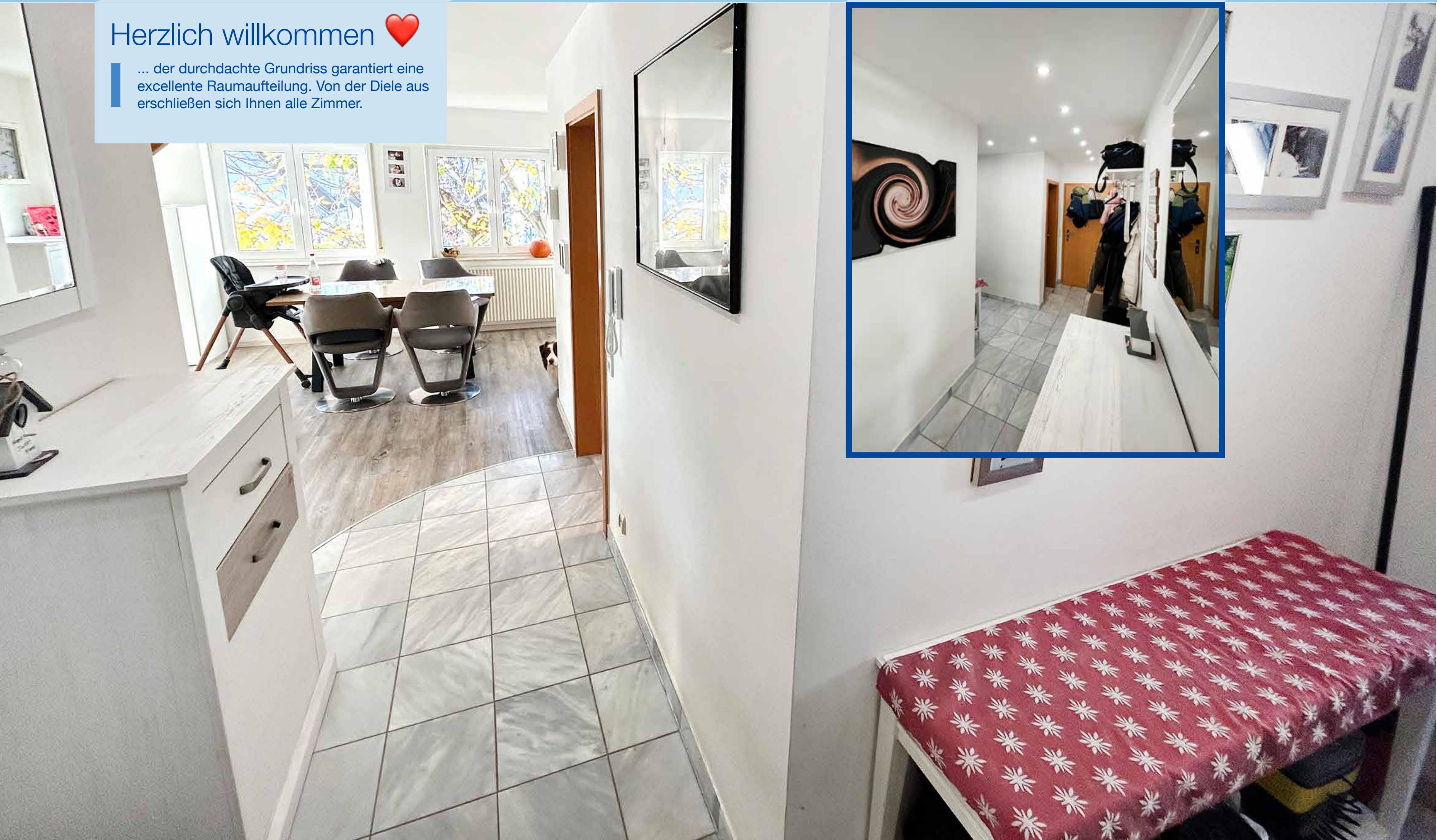
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,0% zzgl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen werden. Fällig nach notarieller Beurkundung. Des Weiteren erfolgen die Angaben der Immobilienkanzlei Sommerer gemäß der vom Verkäufer erhaltenen Auskünfte, insbesondere 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:	Haus mit 9 Wohneinheiten
Wohnungstyp:	3½ Zimmer Maisonette Wohnung (WHG Nr. 18)
Wohnfläche:	ca. 91,48 m²
Baujahr:	1993
Wohnungszustand:	gepflegt
Einbauküche:	ja (nicht im Preis enthalten – gegen Gebot)
Heizungsart:	Elektro-Heizung
TG-Platz:	1 TG-Platz Nr. 18
KFZ-Stellplatz:	1 freier Stellplatz
Kellerräume:	ja, Nr. 18
Hausgeld / Betriebskosten / mtl:	ca. € 223,-- / mtl. bei 4 Personen
Zuführung Rücklage / mtl:	ca. € 195,-- / mtl.
Strom für Heizung und Warmwasser:	ca. € 150,-- / mtl. bei 4 Personen
Miteigentumsanteile Wohnung:	71,89 / 1.000 tel
Grundsteuer / jährlich:	€ 130,79,--
Energiekennziffer:	92 kWh (m²·a)
Bezugsfrei:	ab 01.03.2026
sonstiges:	- die Einbauküche muss abgelöst werden – gegen Gebot

Kaufpreis:	Wohnung	€ 332.500,--	) € 365.000,--
	TG-Platz	€ 25.000,--	
	freier Stellplatz	€ 7.500,--	

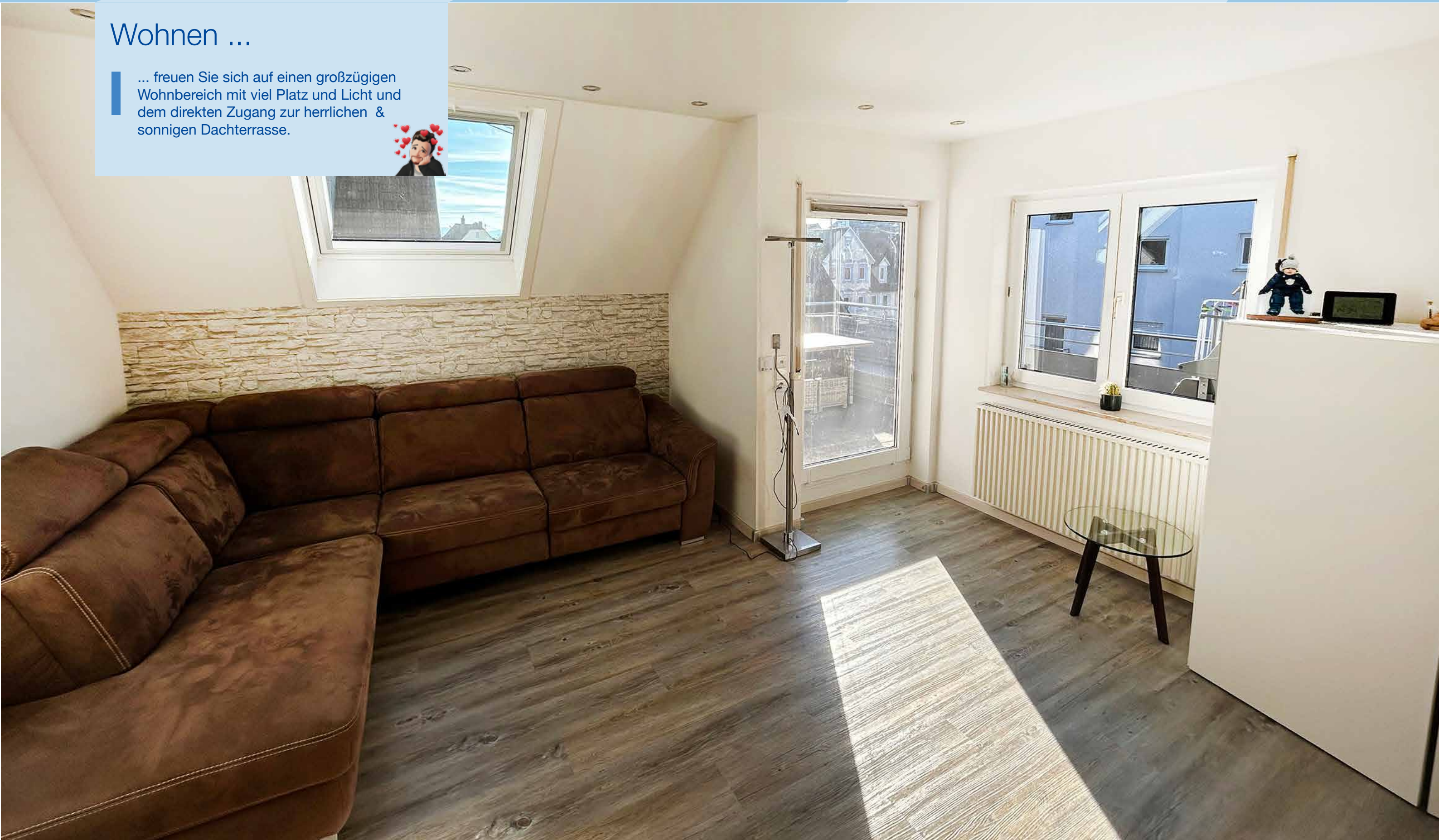
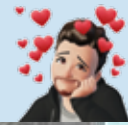
Herzlich willkommen ❤️

... der durchdachte Grundriss garantiert eine
excellente Raumaufteilung. Von der Diele aus
erschließen sich Ihnen alle Zimmer.



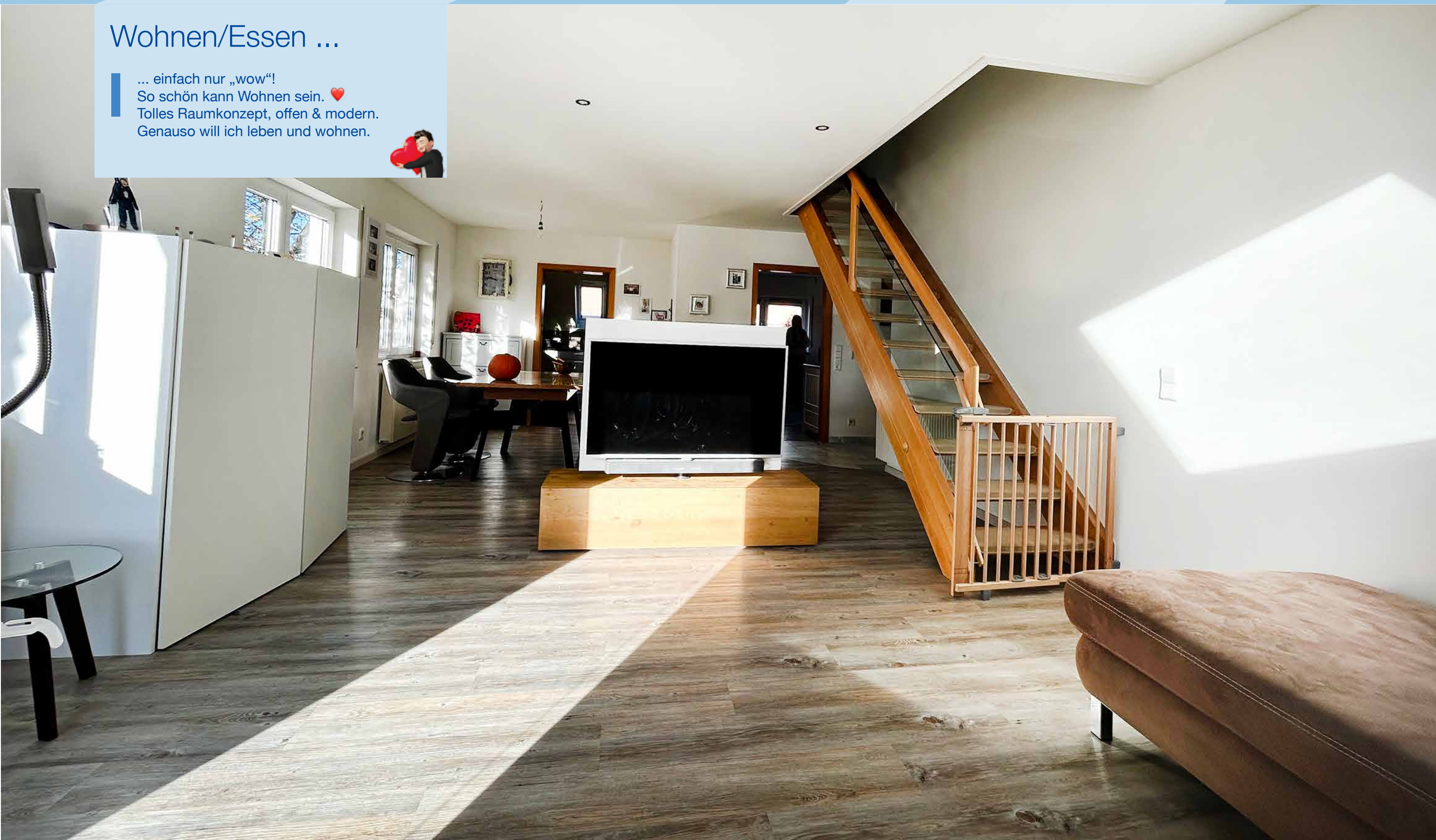
Wohnen ...

... freuen Sie sich auf einen großzügigen Wohnbereich mit viel Platz und Licht und dem direkten Zugang zur herrlichen & sonnigen Dachterrasse.



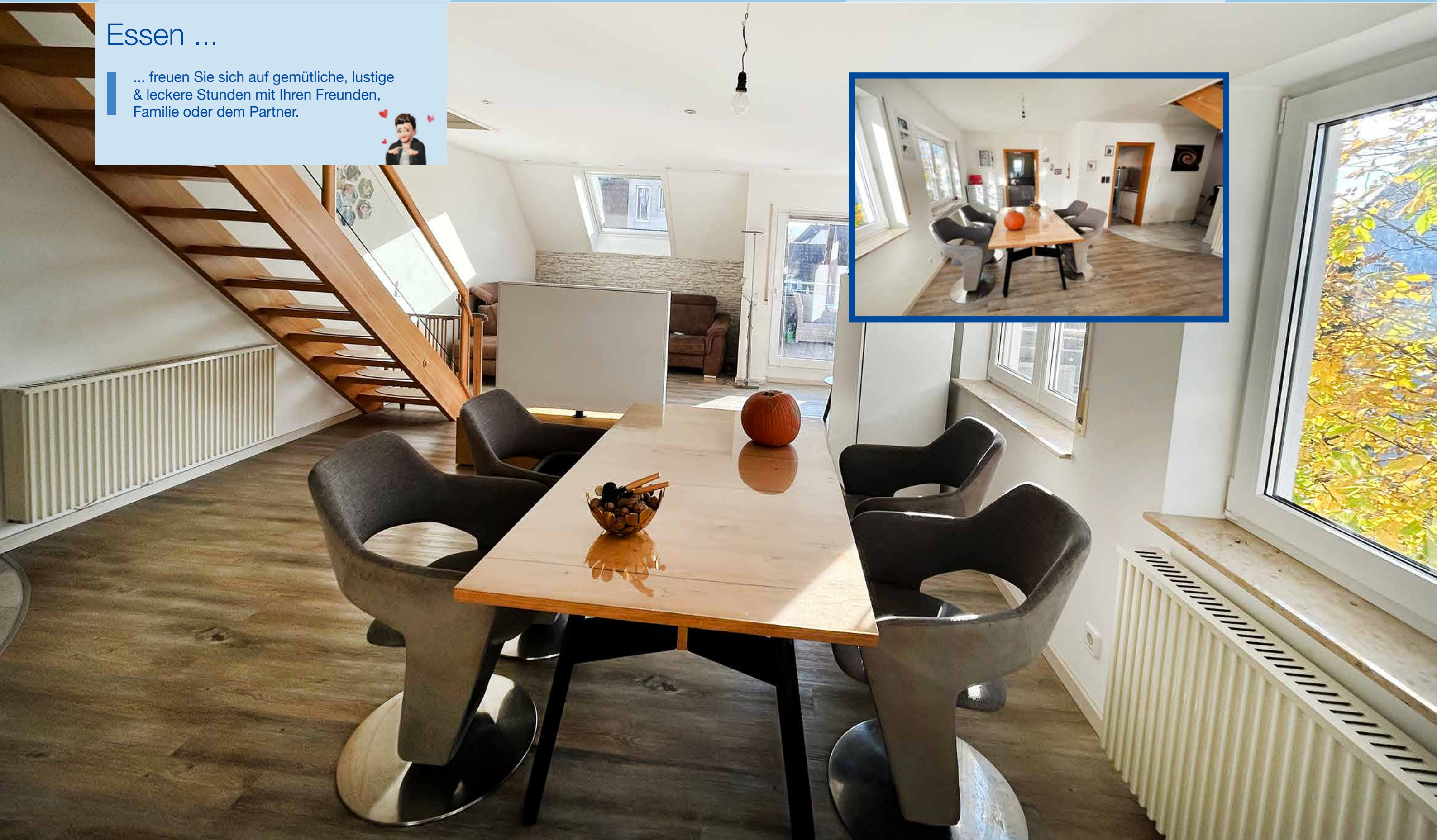
Wohnen/Essen ...

... einfach nur „wow“!
So schön kann Wohnen sein. ❤️
Tolles Raumkonzept, offen & modern.
Genauso will ich leben und wohnen.



Essen ...

... freuen Sie sich auf gemütliche, lustige
& leckere Stunden mit Ihren Freunden,
Familie oder dem Partner.



Küche ...

... ein Traumchen. ❤️

Modern, tolle Farbkombination, perfekt & ergonomisch aufgeteilt. Schöne Größe und ganz viel Licht. So macht Kochen Spaß. (gegen Gebot)

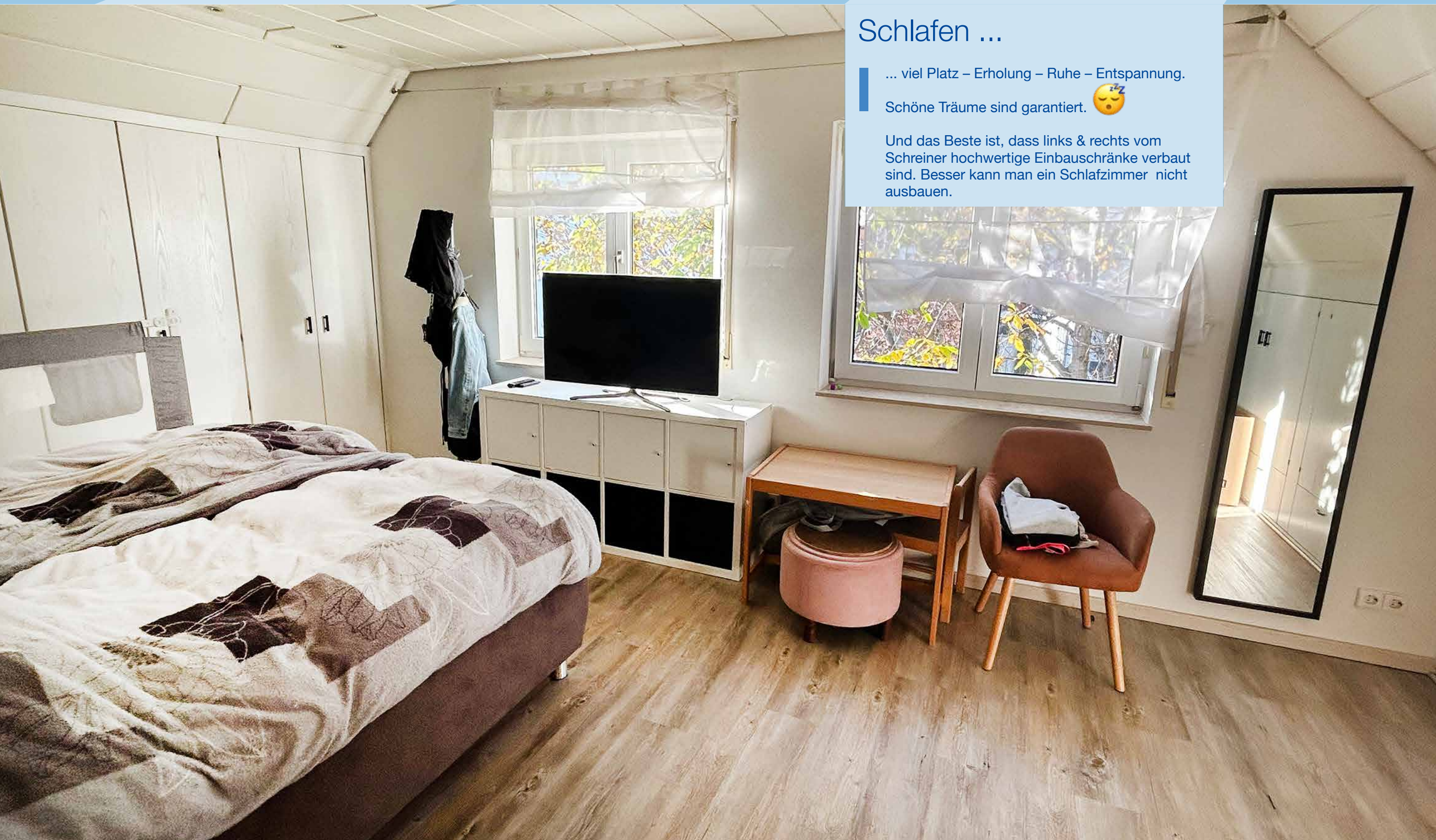


Schlafen ...

... viel Platz – Erholung – Ruhe – Entspannung.

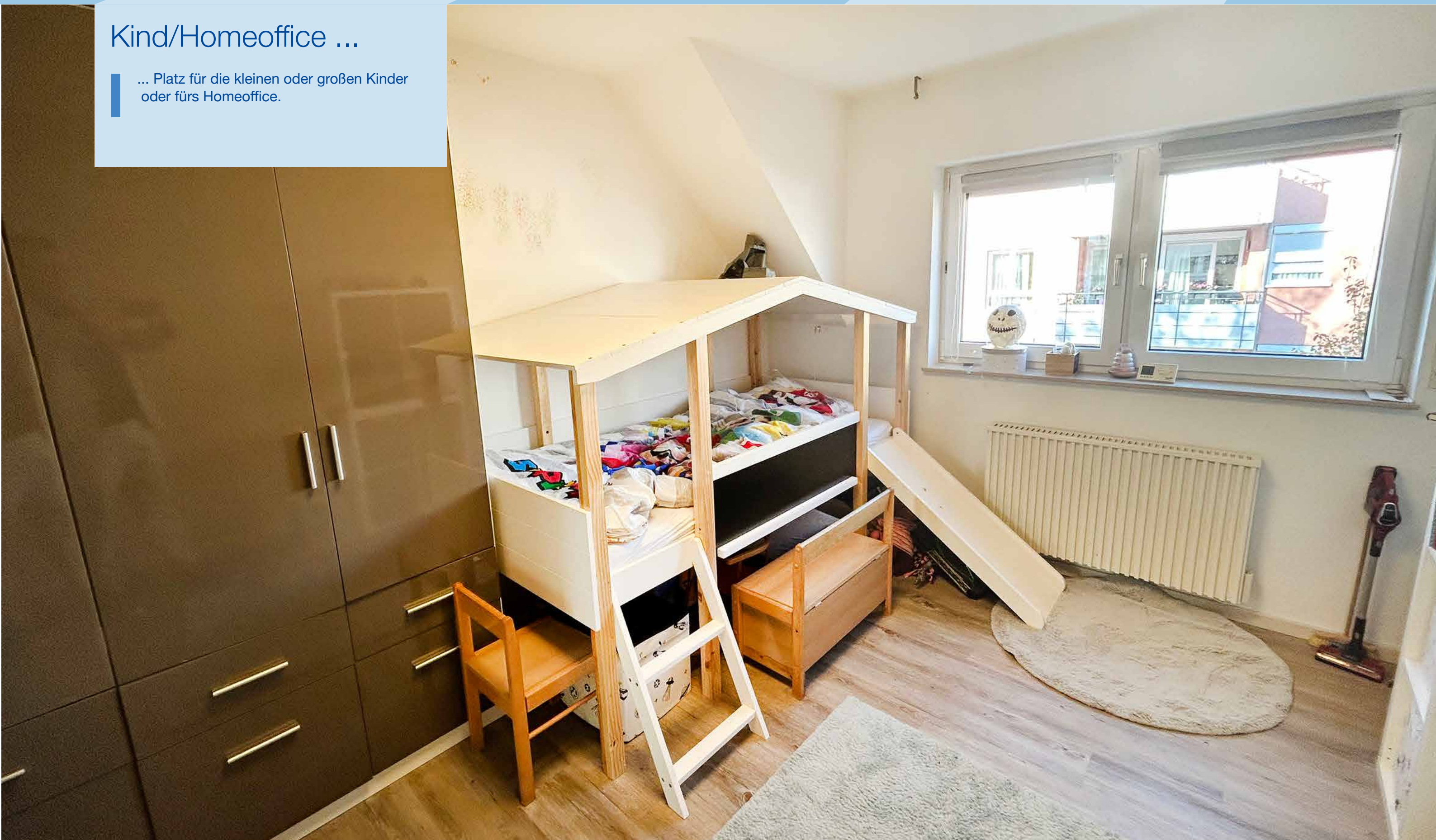
Schöne Träume sind garantiert. 😴

Und das Beste ist, dass links & rechts vom Schreiner hochwertige Einbauschränke verbaut sind. Besser kann man ein Schlafzimmer nicht ausbauen.



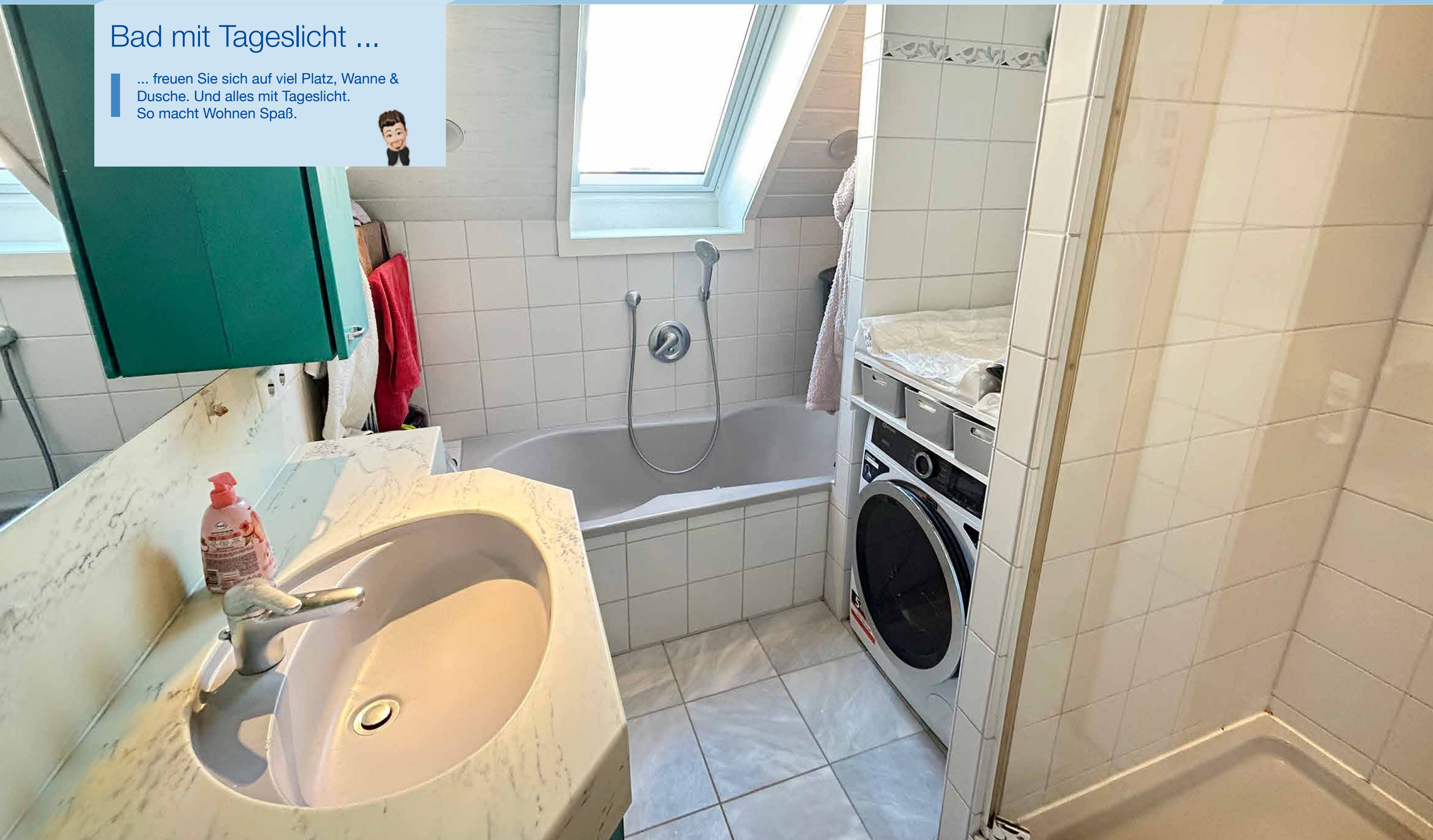
Kind/Homeoffice ...

... Platz für die kleinen oder großen Kinder
oder fürs Homeoffice.



Bad mit Tageslicht ...

... freuen Sie sich auf viel Platz, Wanne & Dusche. Und alles mit Tageslicht.
So macht Wohnen Spaß.



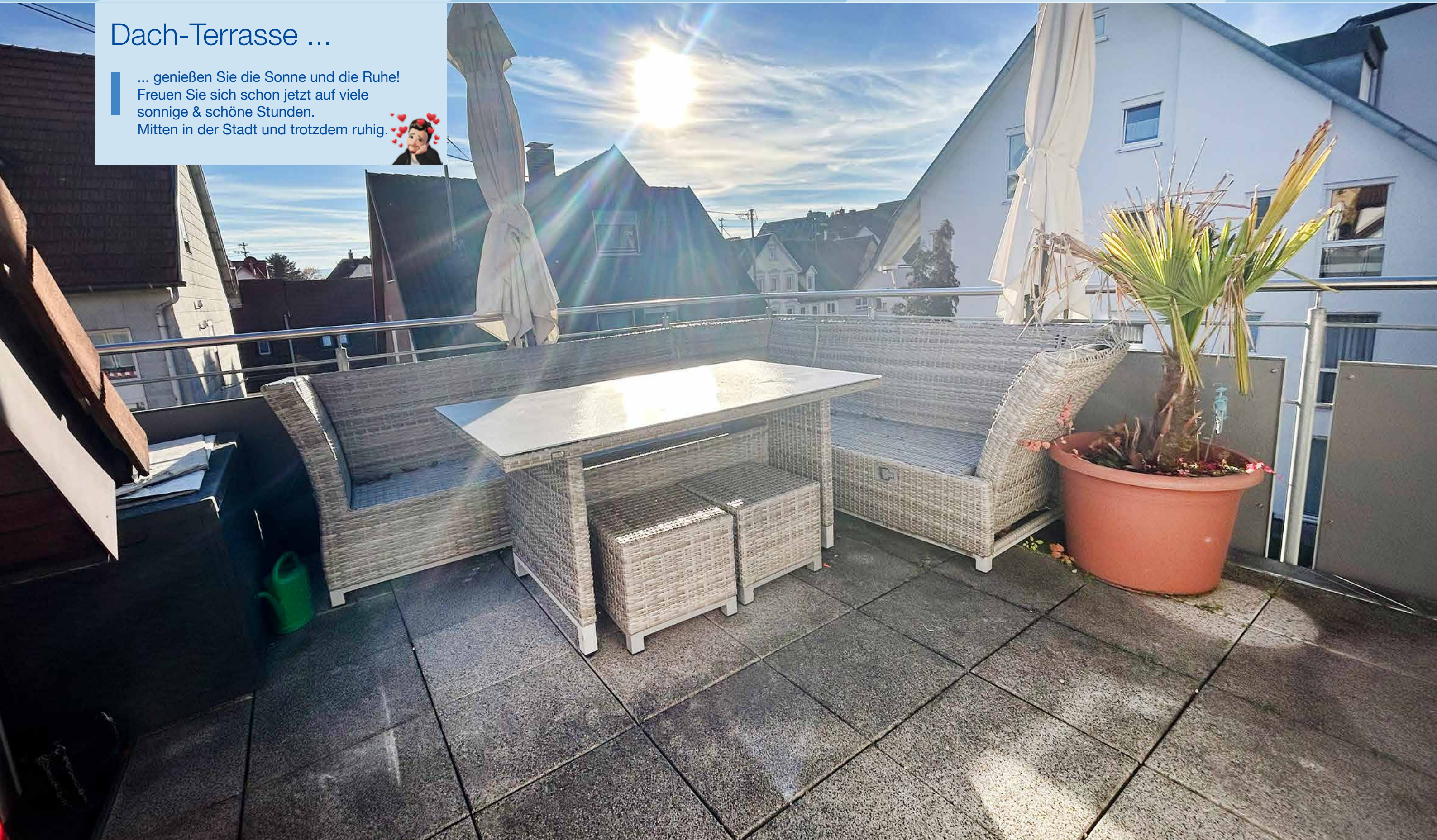
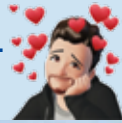
Gäste WC ...

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



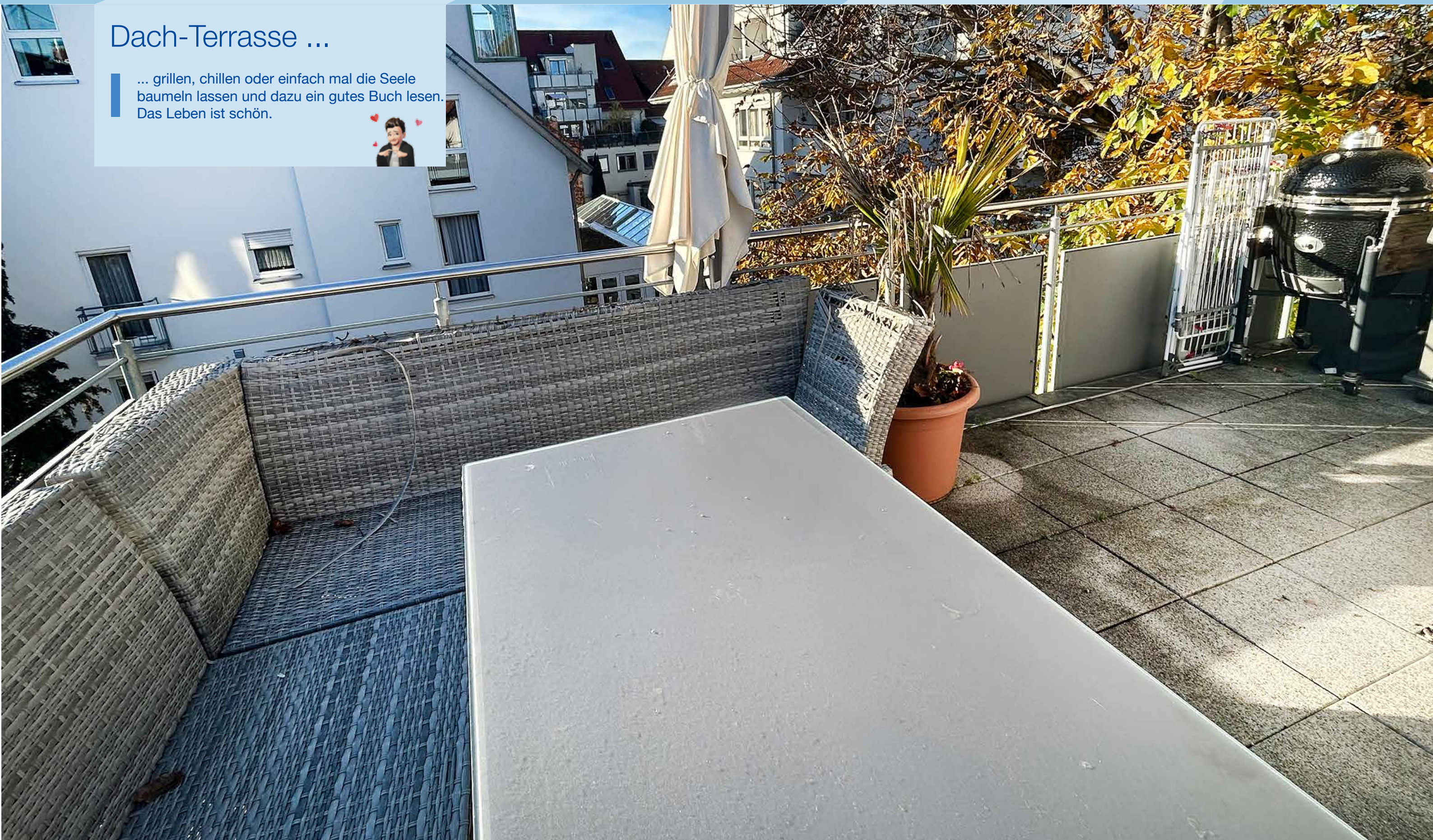
Dach-Terrasse ...

... genießen Sie die Sonne und die Ruhe!
Freuen Sie sich schon jetzt auf viele
sonnige & schöne Stunden.
Mitten in der Stadt und trotzdem ruhig.



Dach-Terrasse ...

... grillen, chillen oder einfach mal die Seele baumeln lassen und dazu ein gutes Buch lesen. Das Leben ist schön.



TG-Platz ...

... Platz fürs „heiligs‘ Blechle“.



Details – Ausstattung



kleine Wohneinheit mit 9 Wohnungen



Kellerraum



1 freier Stellplatz
(Sondernutzung nur für diese Wohnung)

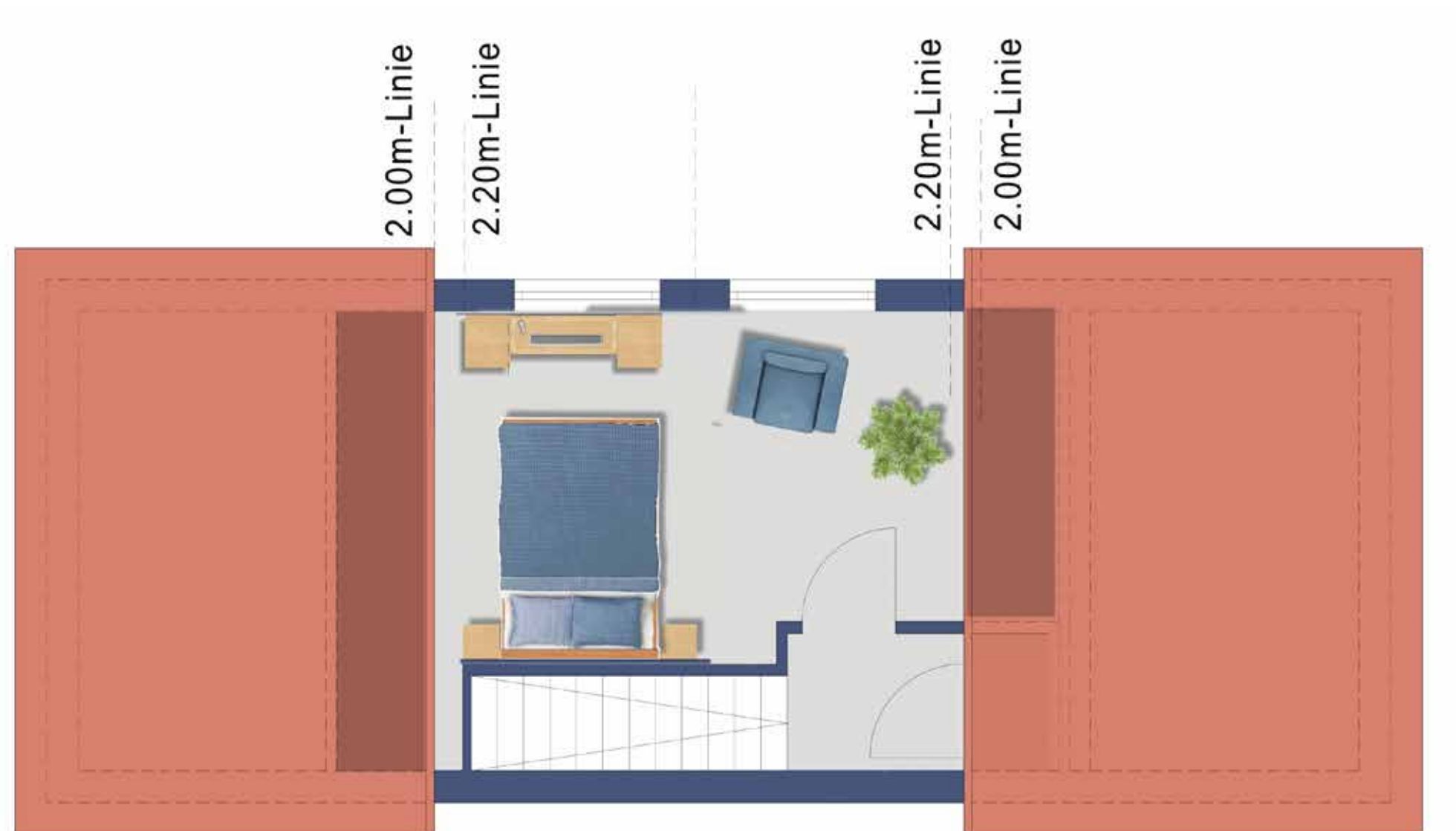
Notizen

[illegible]

Grundriss
– 2D DG



Grundriss
– 2D 2. DG



Wohnflächenberechnung

DG	Fläche / m ²
Wohnen	ca. 32,36 m ²
Küche	ca. 6,98 m ²
Schlafen	ca. 14,13 m ²
Bad	ca. 5,39 m ²
WC	ca. 1,90 m ²
Diele	ca. 7,42 m ²
Kind	ca. 17,82 m ²
Flur	ca. 2,71 m ²
Balkon (8,25 x ½)	ca. 4,13 m ²
gesamt	ca. 92,84 m²
-1,5 % Putz	ca. 1,39 m ²
gesamt	ca. 91,45 m²
=====	

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

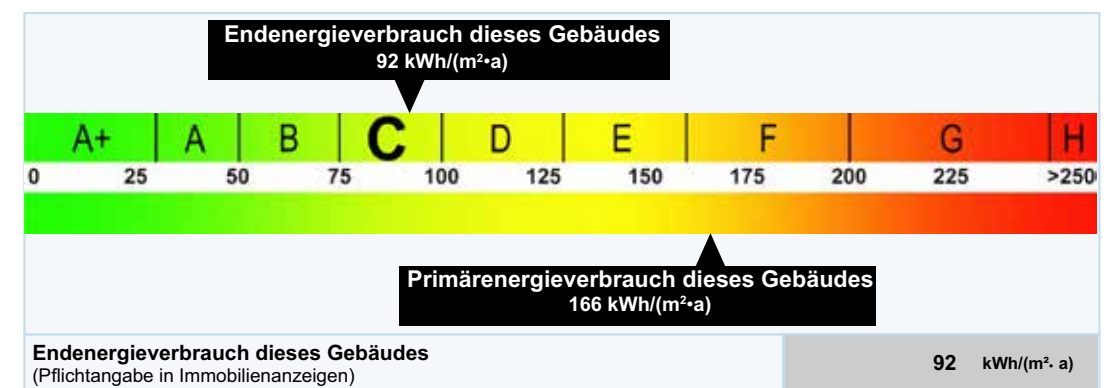
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

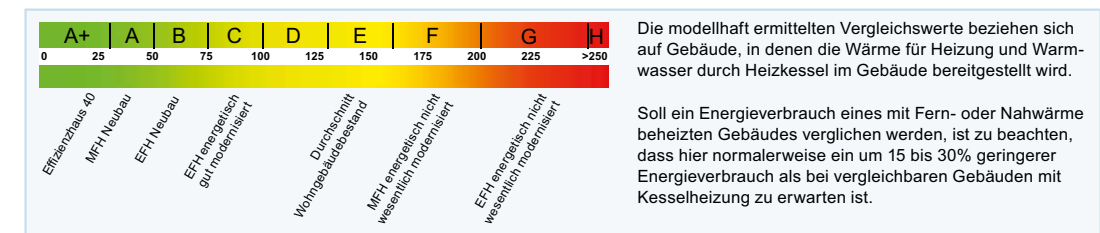
Registriernummer: **BW-2019-002581261**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Strom in kWh	1,8	47377	0	47377	1,08
01.01.17	31.12.17	Strom in kWh	1,8	46789	0	46789	1,08
01.01.18	31.12.18	Strom in kWh	1,8	48300	0	48300	1,21
01.01.16	31.12.18	Leerstandszuschlag	1,8	0	0	0	0
01.01.16	31.12.18	Warmwasserpauschale	1,8	44523	44523	0	0
01.01.16	31.12.18	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

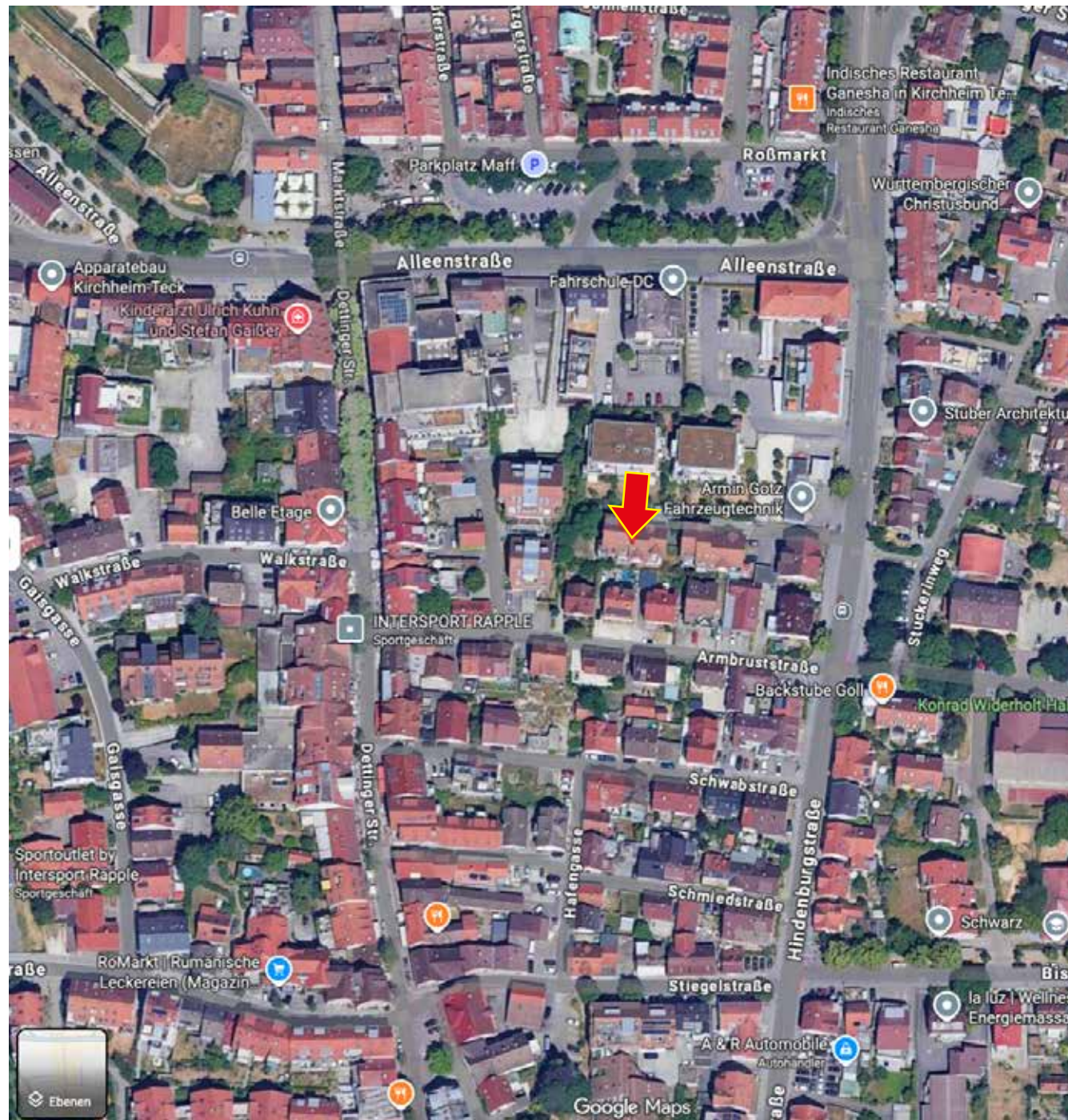
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. E-0180310 Hindenburgstraße 14/2, 73230 Kirchheim unter Teck

Seite 3

¹ EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Luftbild



Preise für Gebrauch-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.

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!!!

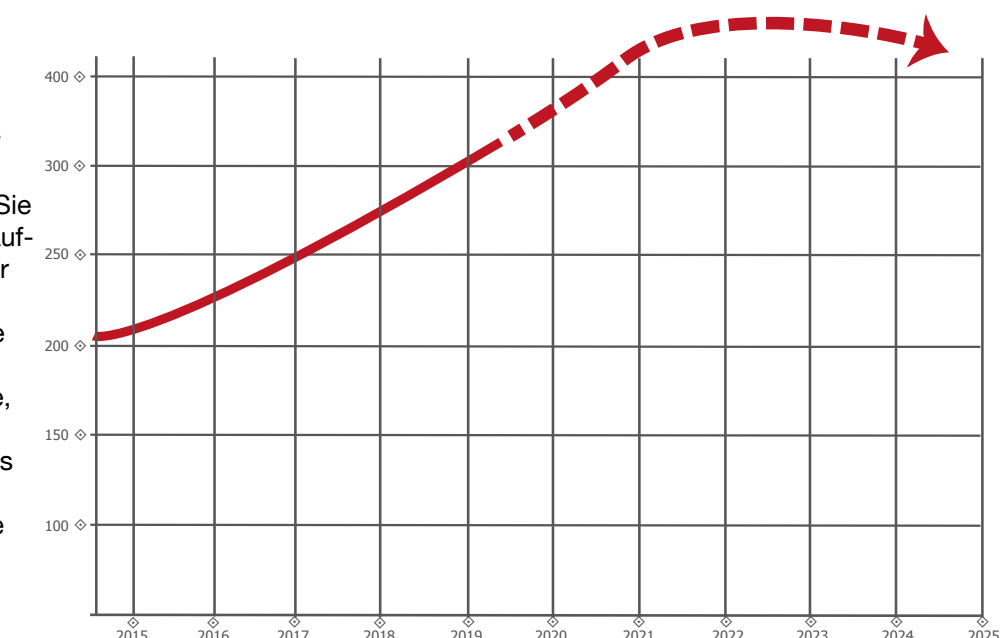
Schützen Sie Ihr hart erarbeitetes Eigenkapital vor der Inflation und der damit einhergehenden Entwertung Ihres Kapitals und Geldvermögen.

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 neben 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, 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.

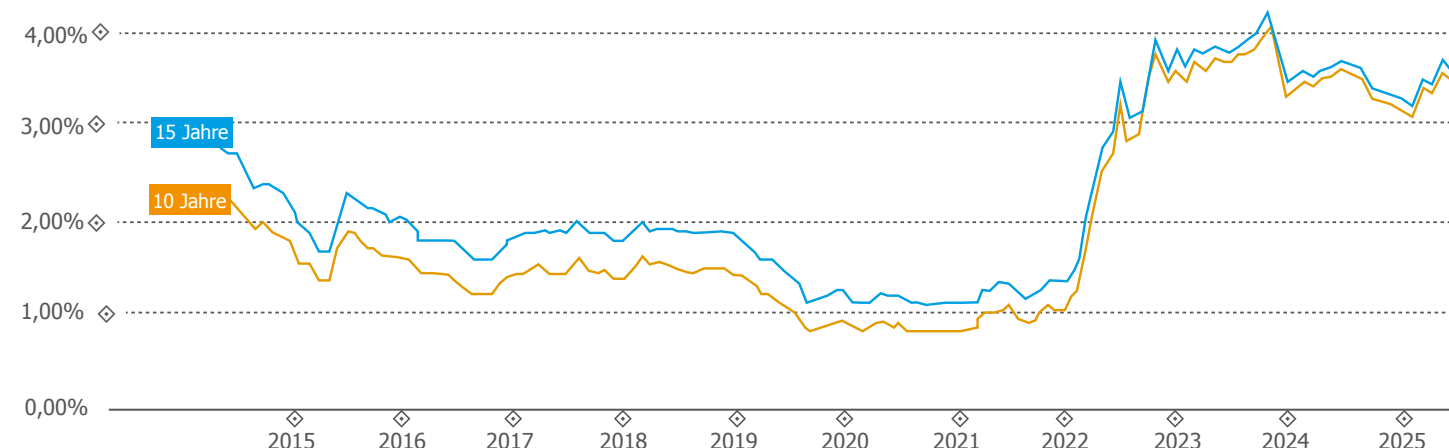


Friedrich Lebküchner
(BauFinanz)

Die Hypothekenzins-Entwicklung

Zeitraumrückblick 10 Jahre

— Sollzinsbindung 10 Jahre — Sollzinsbindung 15 Jahre



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

3½ Zi-Maisonette WHG mit Dachterrasse, 1 TG-Platz & 1 freier Stellplatz

Hindenburgstr. 14/2 – 73230 Kirchheim/Teck

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:	3½ Zi-Maisonette WHG, TG-Platz + freier Stellplatz	Kaufpreis des Objektes:	€ 365.000,--
Nutzungsart:	Eigennutzung	Nebenkosten (*1):	€ 41.099,--
Beschaffungsverhältnis:	Angestellte/r	angenommenes Eigenkapital:	€ 106.099,--
		Fremdmittelbedarf:	€ 300.000,--

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

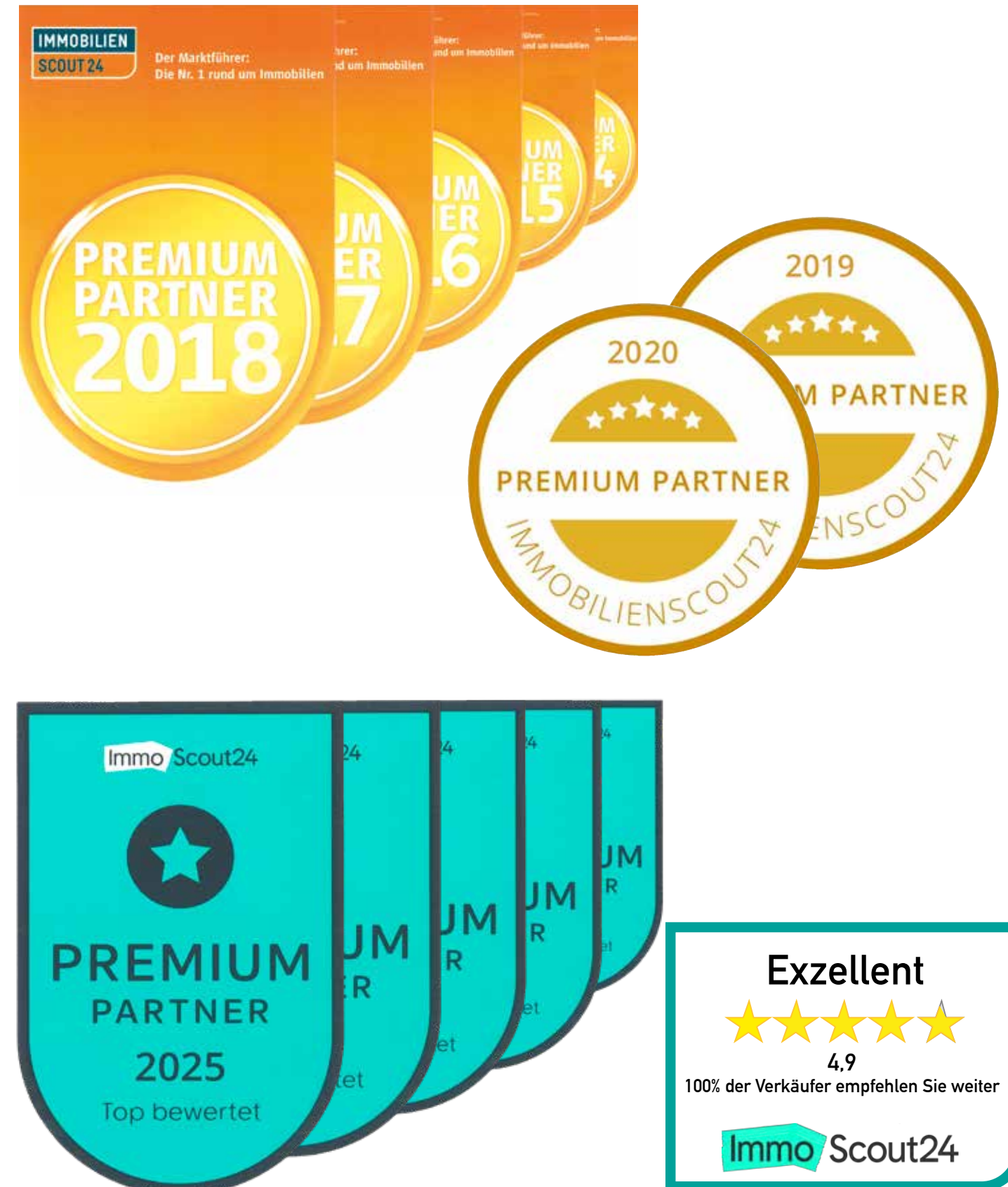
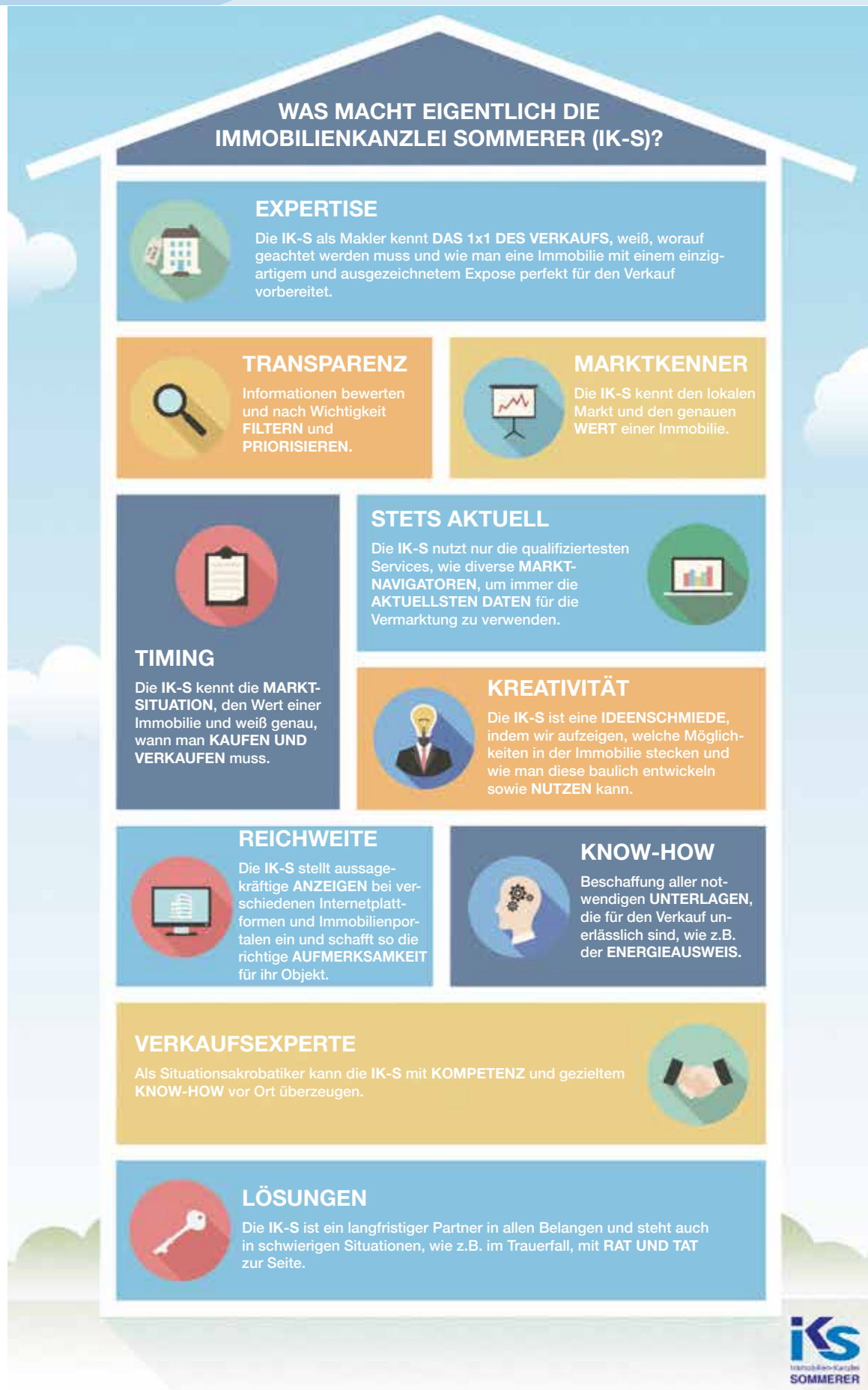
unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

– zur Eigennutzung

Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Anfängliche Tilgung	Sollzinssatz/ Effektiver Jahreszins (PAngV)	Monatliche Rate	Ihr monatlicher Gesamtaufwand
€ 200.000	15 Jahre	2,00 %	3,90 % / 3,99 %	€ 998,34	€ 1.481,67
€ 100.000	10 Jahre	2,00 %	3,72 % / 3,80 %	€ 483,33	

Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 1.481,67 monatlich.
Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,895 %.

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.



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>

Oder auf unserer Unternehmensseite in Facebook unter www.facebook.de/Immobilienkanzlei

Unsere **Bewertungen:**



Präsentation der Immobilie: ★★★★★ (4,8)

Kompetenz: ★★★★★ (4,8)

Beratung: ★★★★★ (4,9)

Kauf-/Mietpreiserzielung: ★★★★★ (4,5)

Gesamtbewertungen **Verkäufer** (38)

★★★★★ (4,8)

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

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

