

herrschaftliches  
2-Familien-Generationenhaus  
mit ca. 729 m<sup>2</sup> Grundstück  
Platz für 2-3 Familien

EG Wohnung ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
OG Wohnung ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Stuttgarterstr. 174 – 73230 Kirchheim/Ötlingen

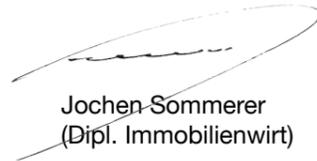




## Sehr geehrte Damen und Herren,

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)

**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 – Diele .....	6
Fotografien – Eingang/Treppenhaus .....	8
Fotografien – EG Wohnen.....	10
Fotografien – EG Wohnen/Essen.....	12
Fotografien – EG Essen .....	14
Fotografien – EG Essen/Wohnen.....	16
Fotografien – EG Lounge/Essen/Gartenzimmer .....	18
Fotografien – EG Kochen .....	20
Fotografien – EG Schlafen .....	24
Fotografien – OG Diele.....	26
Fotografien – OG Klnd .....	28
Fotografien – OG Kind 2.....	30
Fotografien – OG Kind 3.....	32
Fotografien – OG Kochen.....	34
Fotografien – OG Bad .....	36
Fotografien – OG WC.....	38
Fotografien – OG Balkon.....	40
Fotografien – DG Kind oder Studio .....	42
Fotografien – DG Kochen/Essen.....	44
Fotografien – Garten .....	46
Fotografien – Terrasse.....	48
Fotografien – UG Hobbyraum .....	52
Fotografien – UG Dusche/WC.....	54
Fotografien – UG Zugang Gewölbekeller .....	56
Fotografien – UG Keller.....	58
Fotografien – Technische Details .....	60
Grundriss – 2D .....	62
Grundriss – 3D .....	70
Wohn-/ Nutzflächenberechnungen .....	78
Energieausweis .....	80
Luftbild.....	81
Was macht eigentlich die IK-S.....	82
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	84
Besuchen Sie uns im Internet.....	86
Informationen zu Immobilienpreisen und Objektfinanzierung.....	88
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER .....	92

## Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Egal ob als Einfamilienhaus Nutzung durch die große Familie mit vielen Personen oder als klassisches Mehrgenerationenhaus für 1,2 oder 3 Generationen.

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.

Anschrift:	Stuttgarterstr. 174, 73230 Kirchheim/Teck
Haustyp:	faszinierendes 1-2 Familienhaus freistehend & herrschaftlich mit anmutender Architektur
Wohnfläche:	ca. 271 m <sup>2</sup> (ca. 123 m <sup>2</sup> EG, 102 m <sup>2</sup> OG, 47 m <sup>2</sup> DG)
Grundstücksgröße:	ca. 729 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1905
Objektzustand:	wunderschön & renovierungsbedürftig
Zustand der Garten.- Außenanlage:	so richtig zum Wohlfühlen
Einbauküche:	ja im EG (aber alt)
Garage:	keine, aber Platz dafür auf dem Grundstück wäre vorhanden
Keller:	ja, und dazu noch ein traumhafter Gewölbekeller
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
TV-Anschluss:	Kabel-TV
Internetanschluss:	DSL ab 50.000 Mbit/s
Bezugsfrei/Übernahme:	sofort oder nach Vereinbarung
Energiekennziffer:	326 kWh (m <sup>2</sup> ·a)
Prämie Gebäudebrandversicherung p.a.:	€ 1.303,43 Jährlich
Prämie Grundsteuer p.a.:	€ 187,19 Jährlich
<b>Kaufpreis</b>	<b>€ 620.000,--</b>

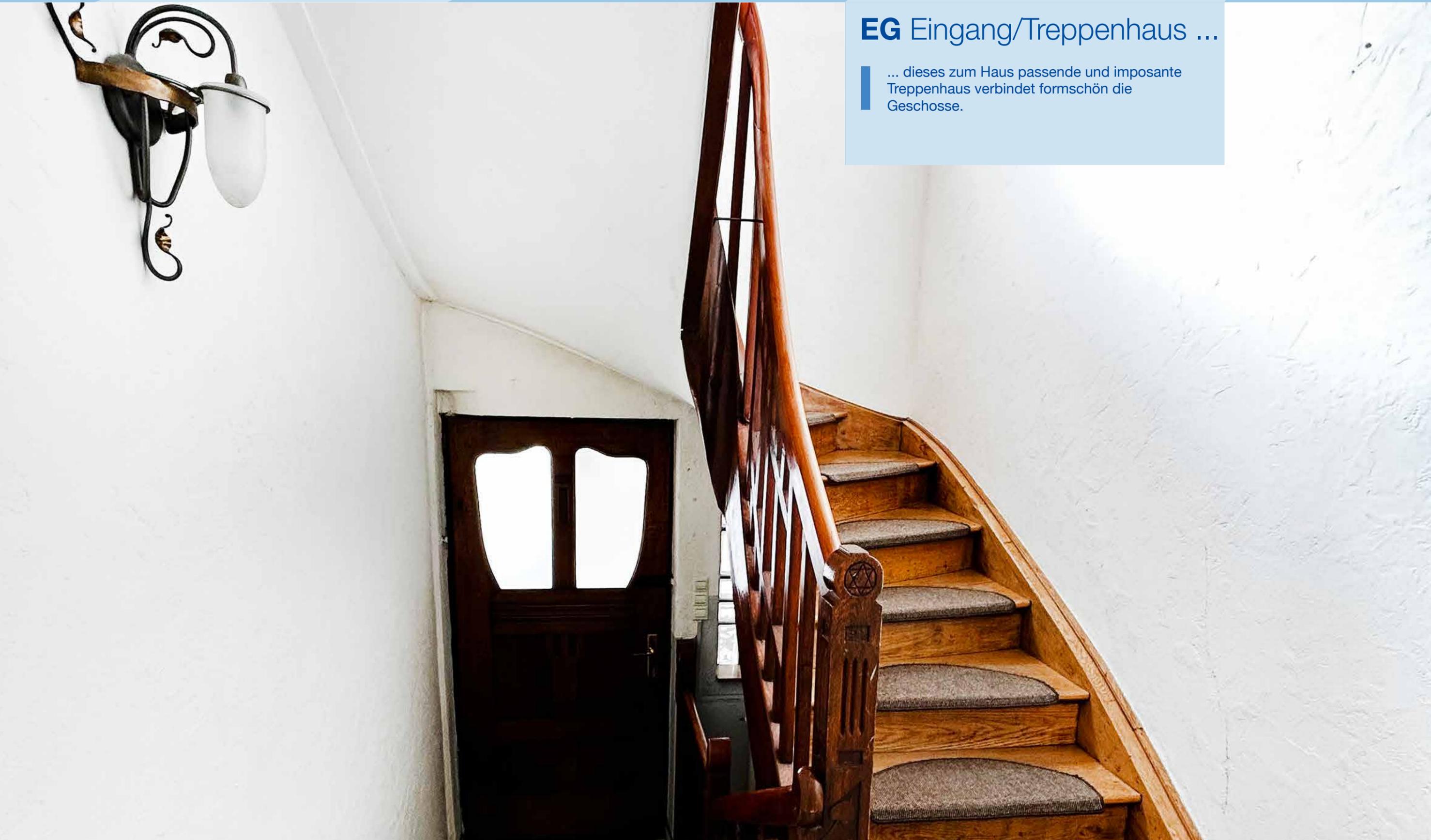
## Herzlich willkommen ...

... warme Farben kombiniert mit hohen Decken erwarten Sie in dem großzügigen Dielenbereich dieses besonderen Hauses. 😊



## EG Eingang/Treppenhaus ...

... dieses zum Haus passende und imposante Treppenhaus verbindet formschön die Geschosse.



## EG Wohnen ...

... dieses anmutende „Turmzimmer“ mit seiner beeindruckenden Stockhöhe von fast 3,30 Metern bietet den perfekten Rahmen für ein stilvolles Wohnen.



## EG Wohnen zum Essen ...

... fließend ineinander übergehend.  
Die pure Größe und die vielen Fenster  
werden Sie begeistern. 😊



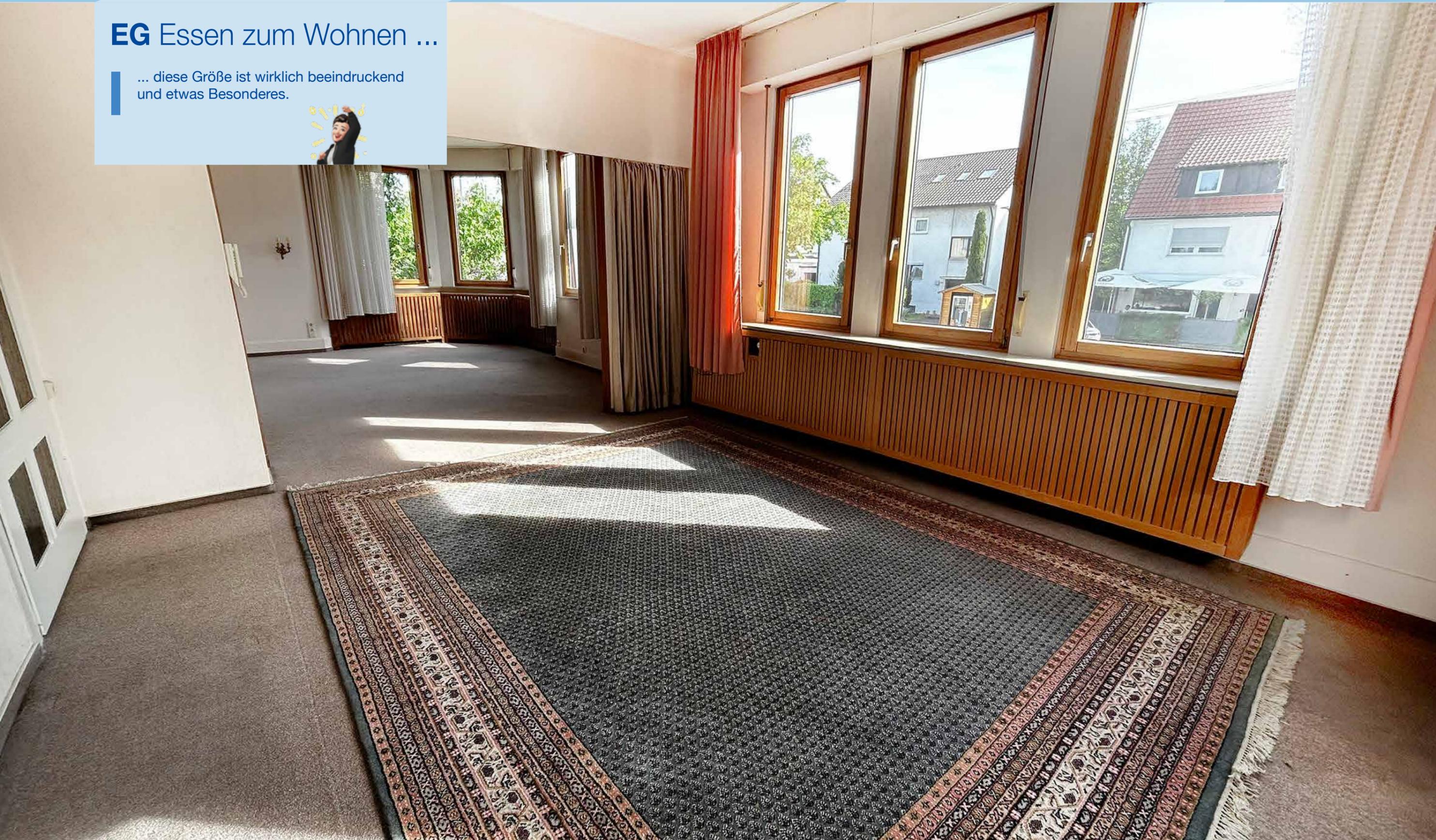
## EG Essen ...

... egal, ob 8, 10 oder mehr Leute, in diesem Esszimmer finden Sie viel Platz für viele tolle Stunden.



## EG Essen zum Wohnen ...

... diese Größe ist wirklich beeindruckend und etwas Besonderes.



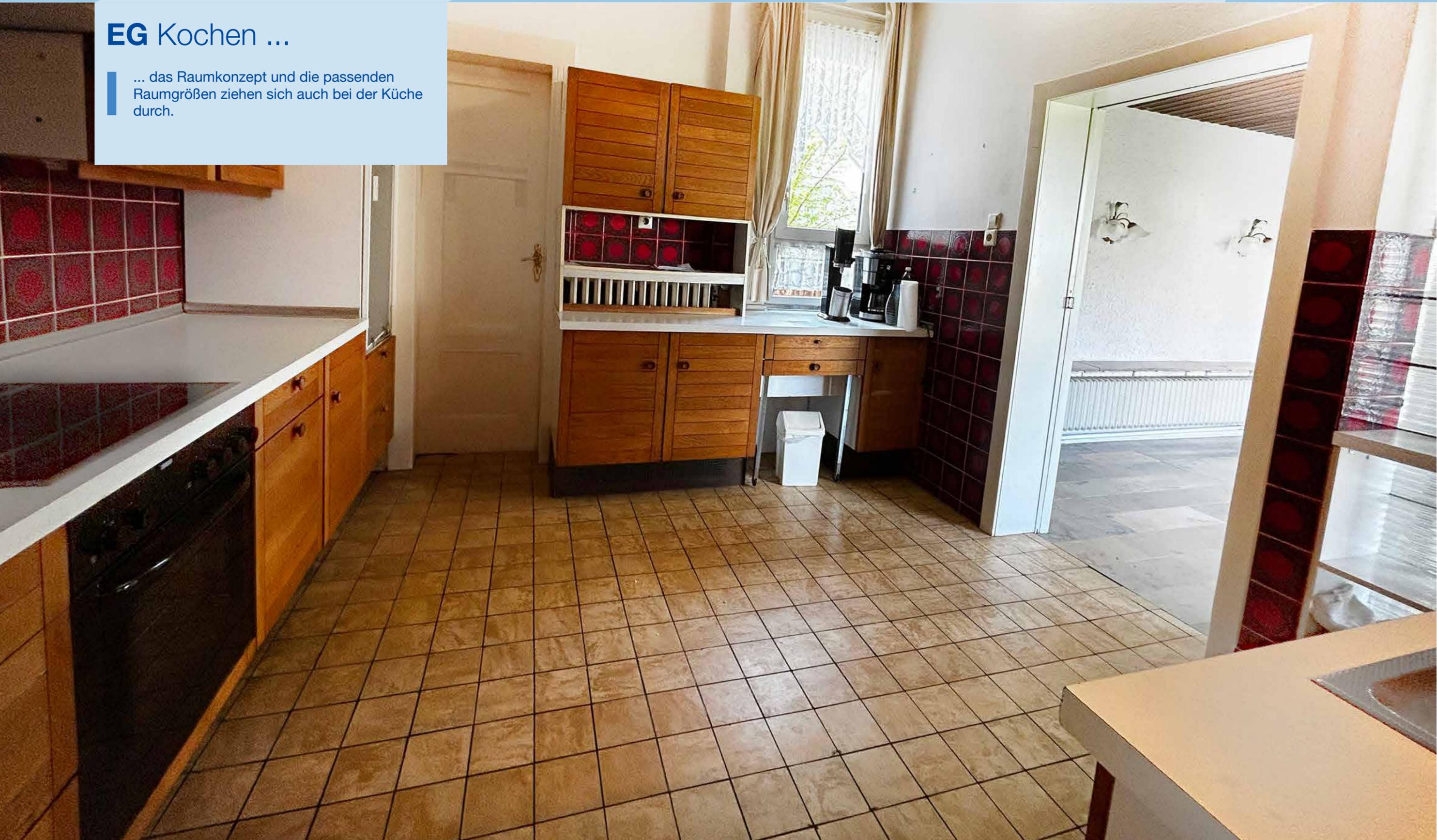
## EG Lounge oder Essen oder Gartenzimmer ...

... durch den direkten Blick in den Garten  
ist dieses Zimmer im Anschluss an die  
Küche besonders wertvoll.



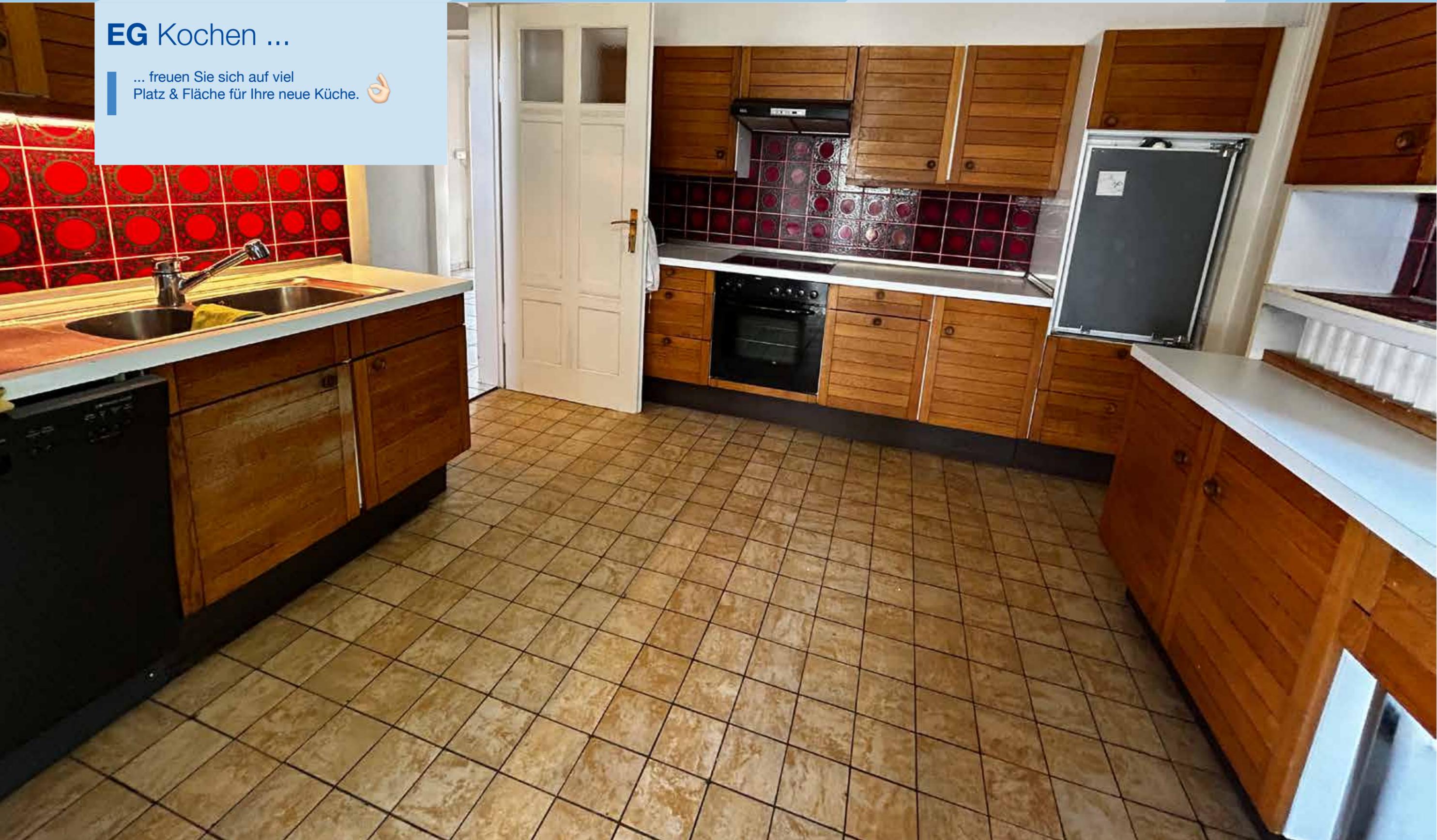
## EG Kochen ...

... das Raumkonzept und die passenden Raumgrößen ziehen sich auch bei der Küche durch.



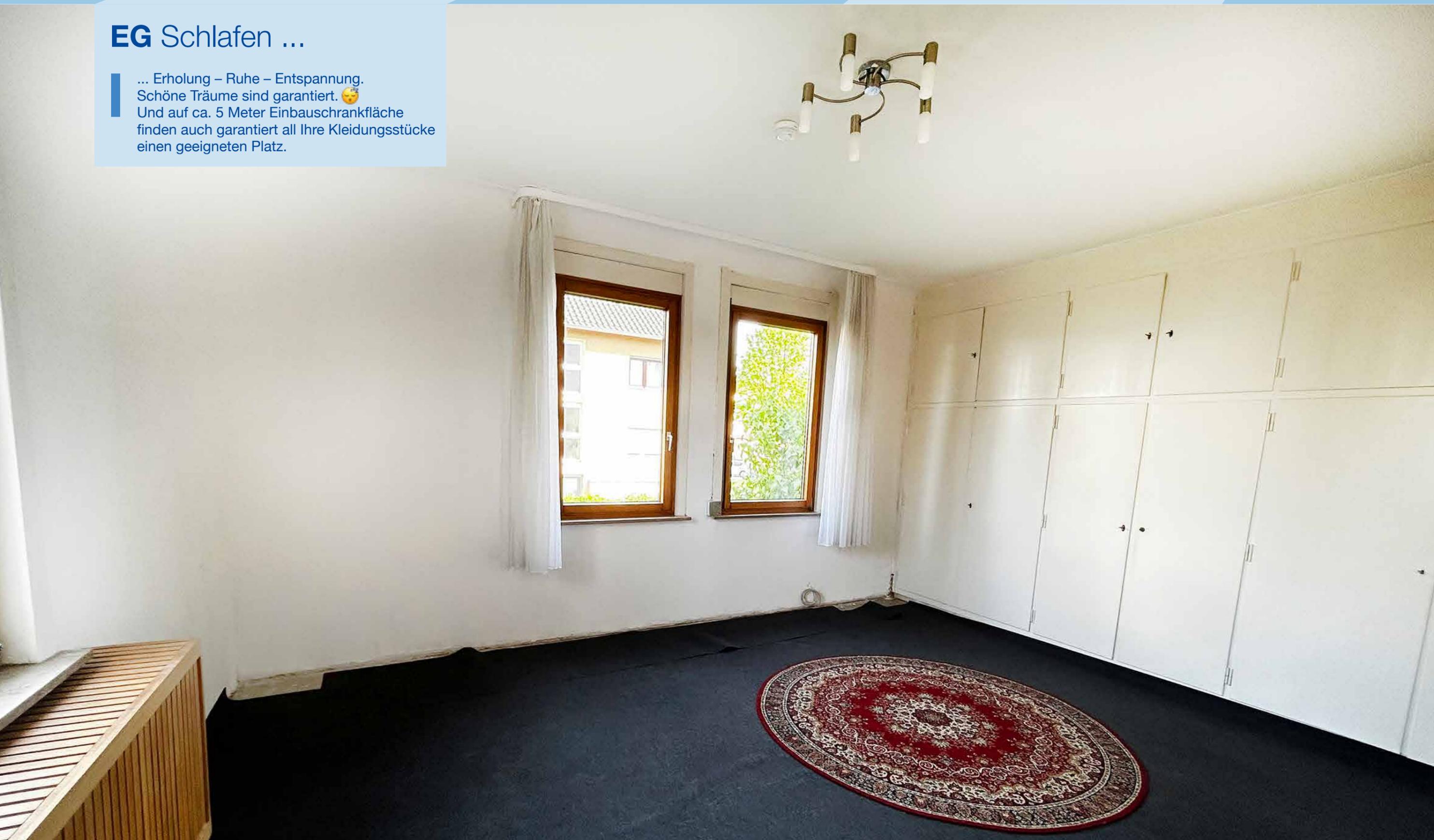
## EG Kochen ...

... freuen Sie sich auf viel  
Platz & Fläche für Ihre neue Küche. 🙌



## EG Schlafen ...

... Erholung – Ruhe – Entspannung.  
Schöne Träume sind garantiert. 😴  
Und auf ca. 5 Meter Einbauschranksfläche  
finden auch garantiert all Ihre Kleidungsstücke  
einen geeigneten Platz.



## OG Diele ...

... wie im EG erschließt sie auch im OG alle Räume.



## OG Kind ...

... die Jugend braucht Platz  
oder Sie ein Homeoffice. 😊  
Sie entscheiden. 💪



## OG Wohnen oder Kind 2 ...

... allein Ihr Raumanspruch bzw. Ihre Familienverhältnisse entscheiden die Nutzung dieses Zimmers bzw. des gesamten OGs.



## OG Kind 3 ...

... die Jugend braucht Platz  
oder Sie ein Homeoffice. 😊  
Sie entscheiden. 💪



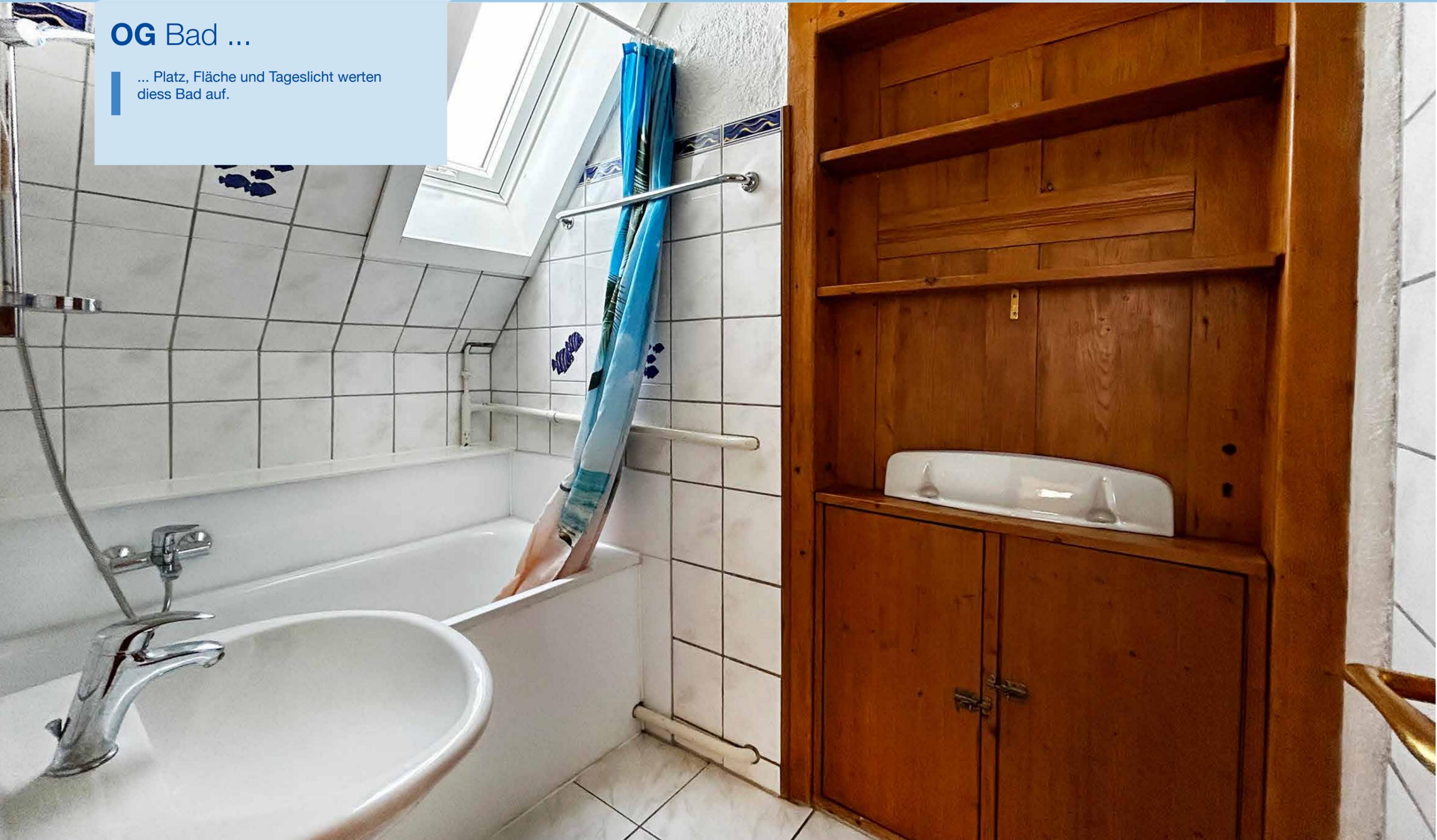
## OG Kochen ...

... so schön, so groß, so hell.  
Und mit direktem Zugang zum herrlichen  
Außenbalkon.



## OG Bad ...

... Platz, Fläche und Tageslicht werten  
dieses Bad auf.



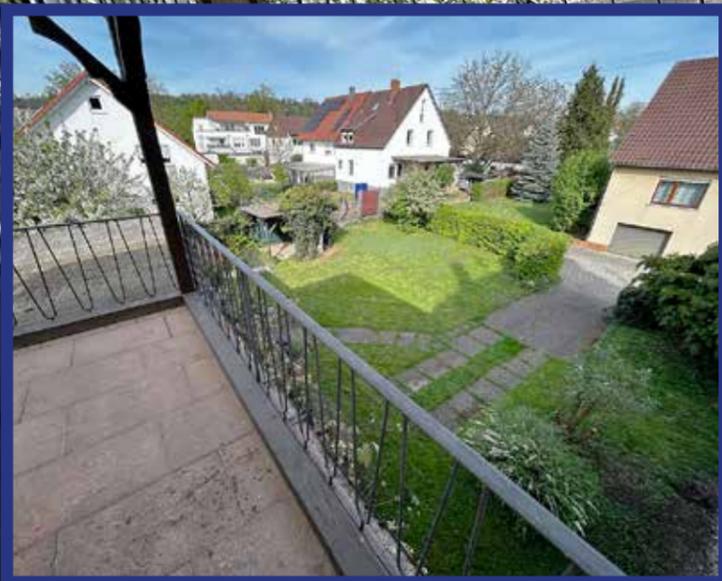
## OG WC ...

... „stilles Örtchen“.



## OG Balkon ...

... kompromisslos groß & sonnig.  
Dieser überdachte Außenbalkon ist einfach  
ein Traum.



## DG Kind oder Studio ...

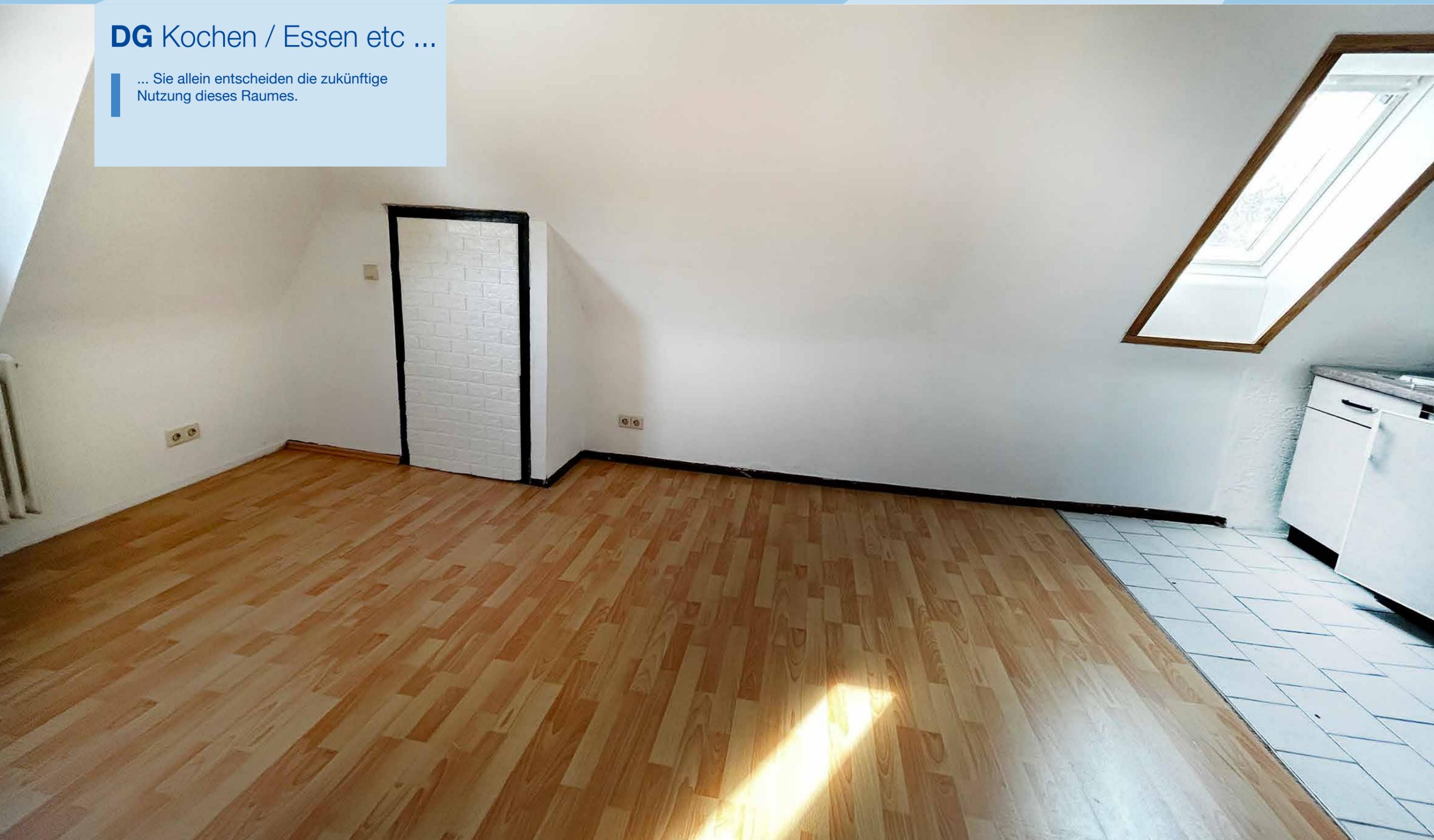
... das Platz- und Zimmerangebot ist einfach der Wahnsinn und geht im Dachgeschoss gerade so weiter.

Hier finden Sie quasi eine „Einliegerwohnung“ in der Wohnung.



## DG Kochen / Essen etc ...

... Sie allein entscheiden die zukünftige Nutzung dieses Raumes.



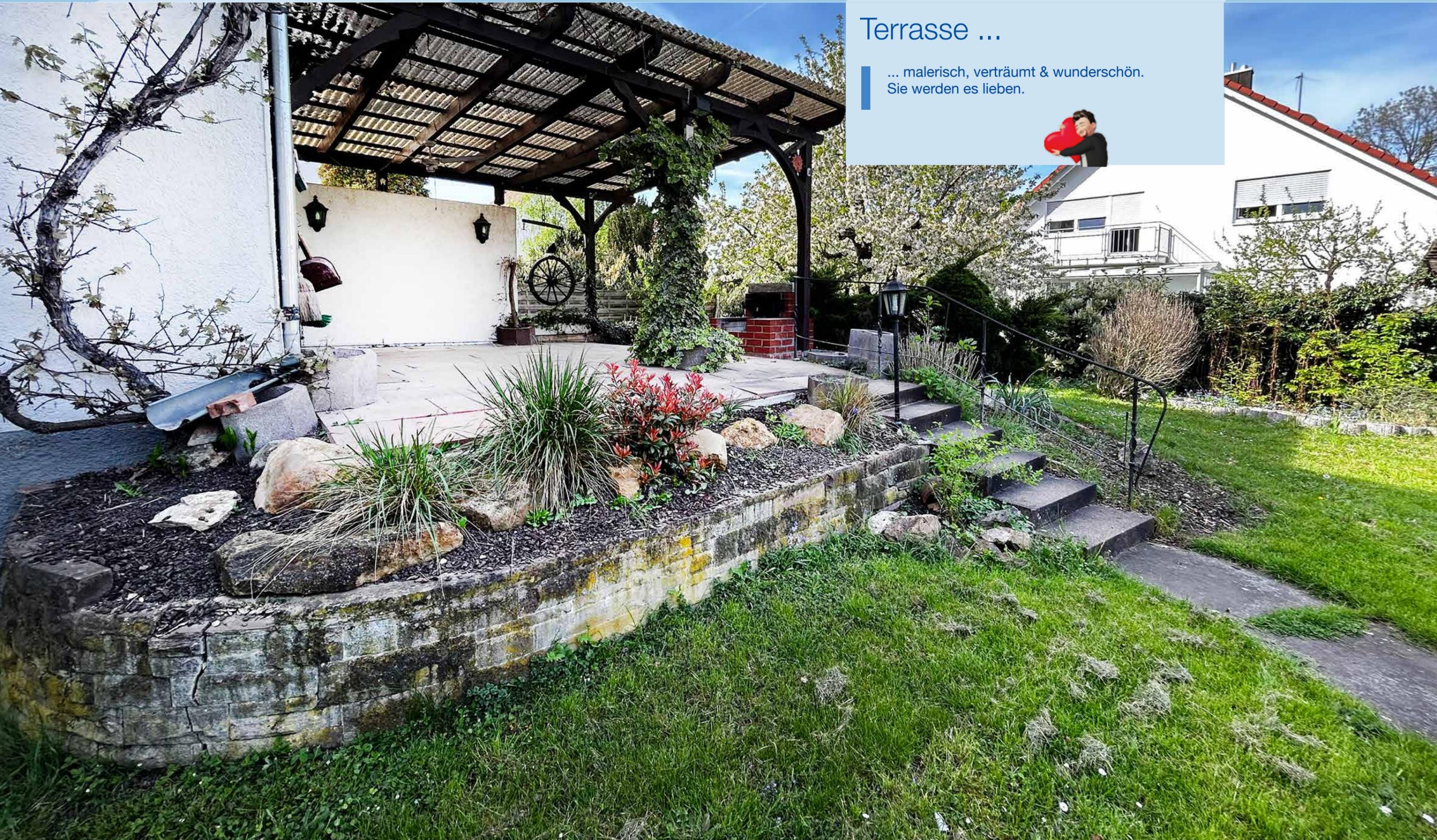
## Garten ...

... grillen, chillen, toben, spielen, Hängematte, Trampolin, Federball, Salat & Kräuterbeet ... auf diesem großem Grundstück gehen all Ihre Träume in Erfüllung.



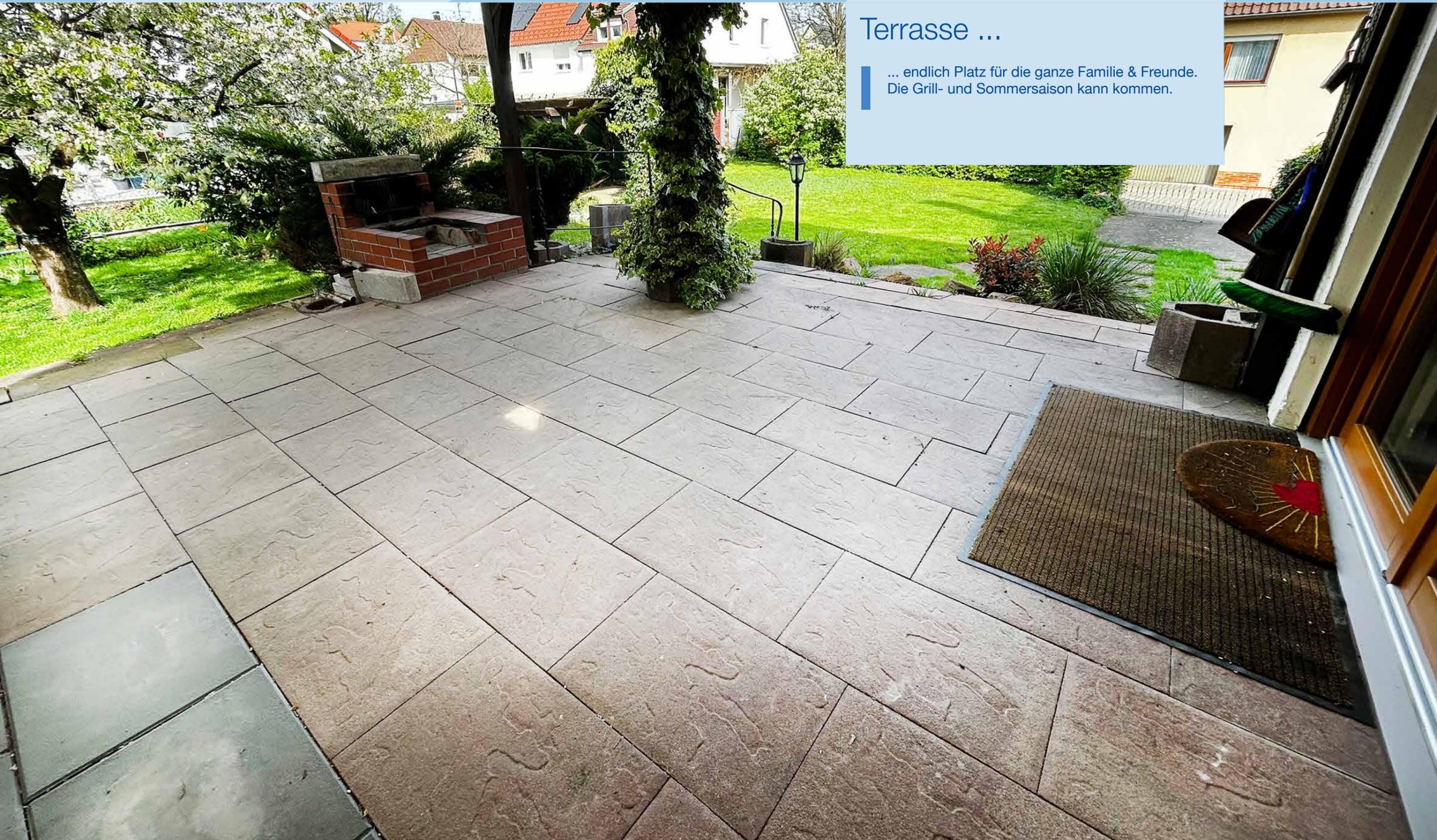
## Terrasse ...

... malerisch, verträumt & wunderschön.  
Sie werden es lieben.



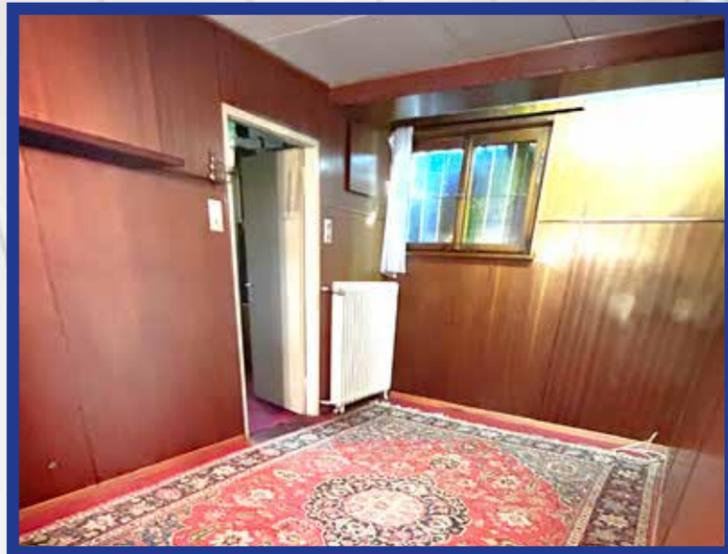
## Terrasse ...

... endlich Platz für die ganze Familie & Freunde.  
Die Grill- und Sommersaison kann kommen.



## UG Hobbyraum ...

... egal ob Sie gerne Schlagzeug spielen, gerne basteln oder nähen oder Ihr Mann in Ruhe Fussball schauen will. Hier finden Sie das passende Plätzchen dazu.



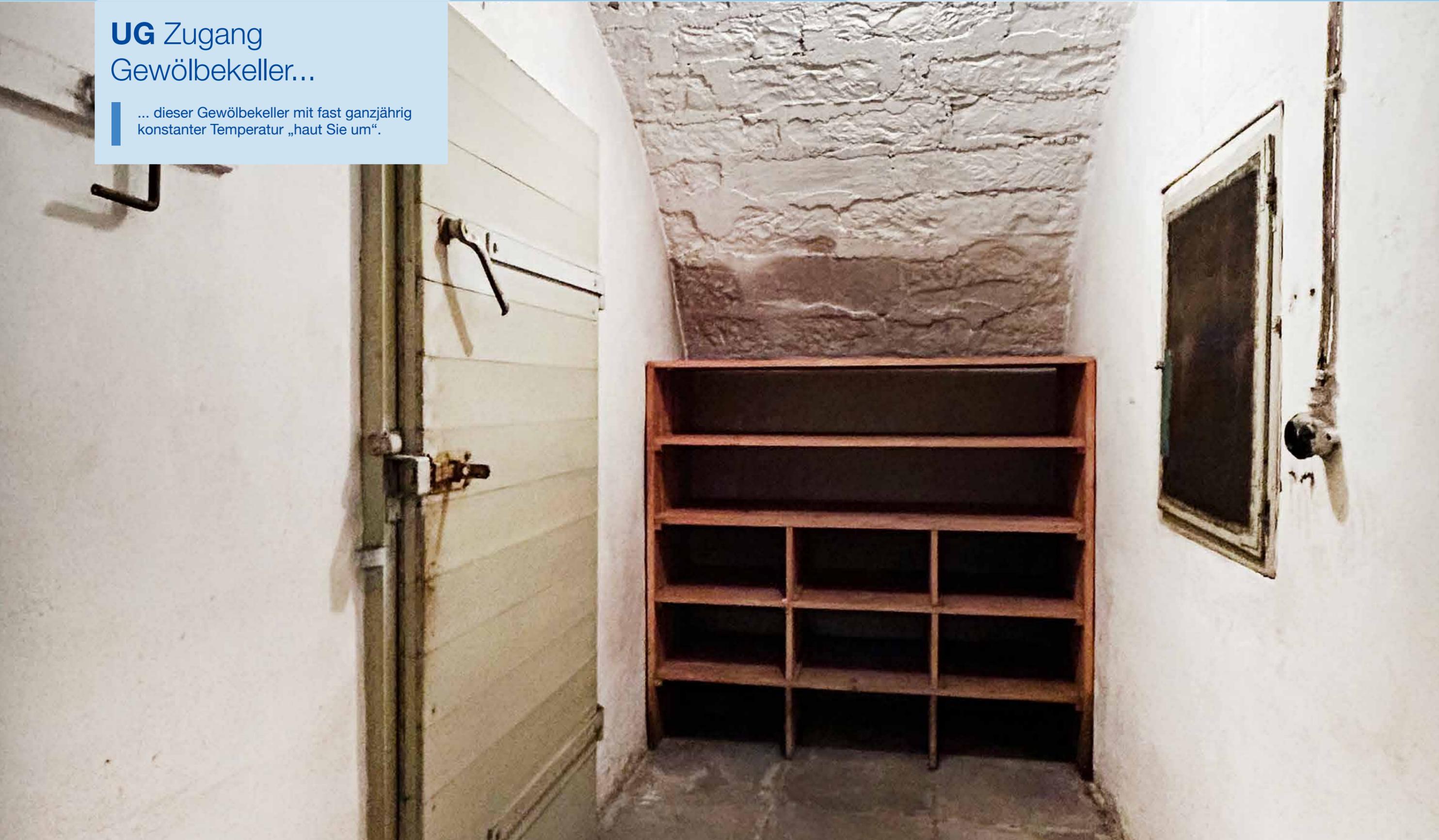
## UG Dusche & WC ...

... selbstverständlich hat dieses Haus auch im UG noch ein separates WC mit Dusche.



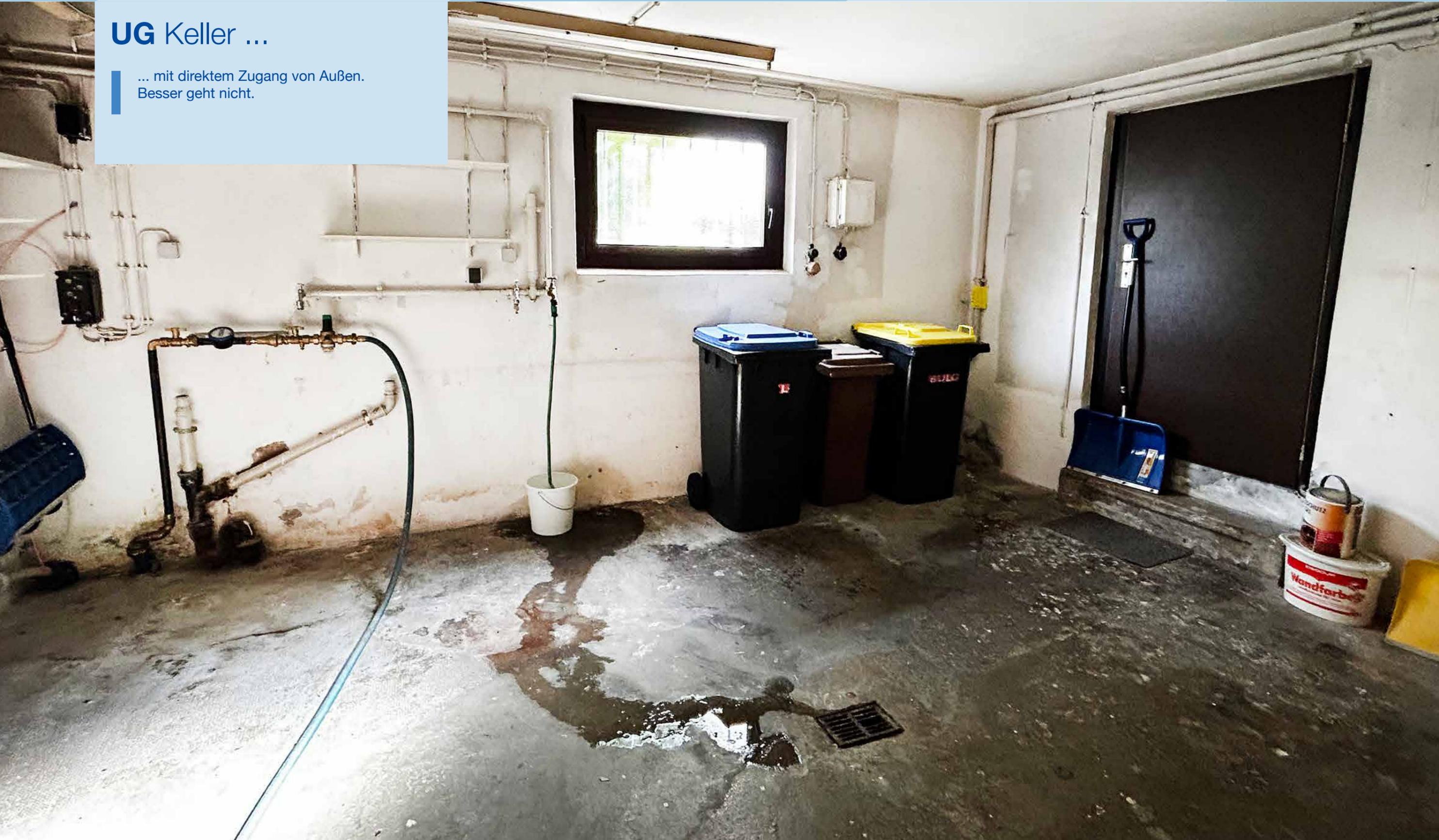
## UG Zugang Gewölbekeller...

... dieser Gewölbekeller mit fast ganzjährig konstanter Temperatur „haut Sie um“.



## UG Keller ...

... mit direktem Zugang von Außen.  
Besser geht nicht.





Grundriss  
– 2D EG



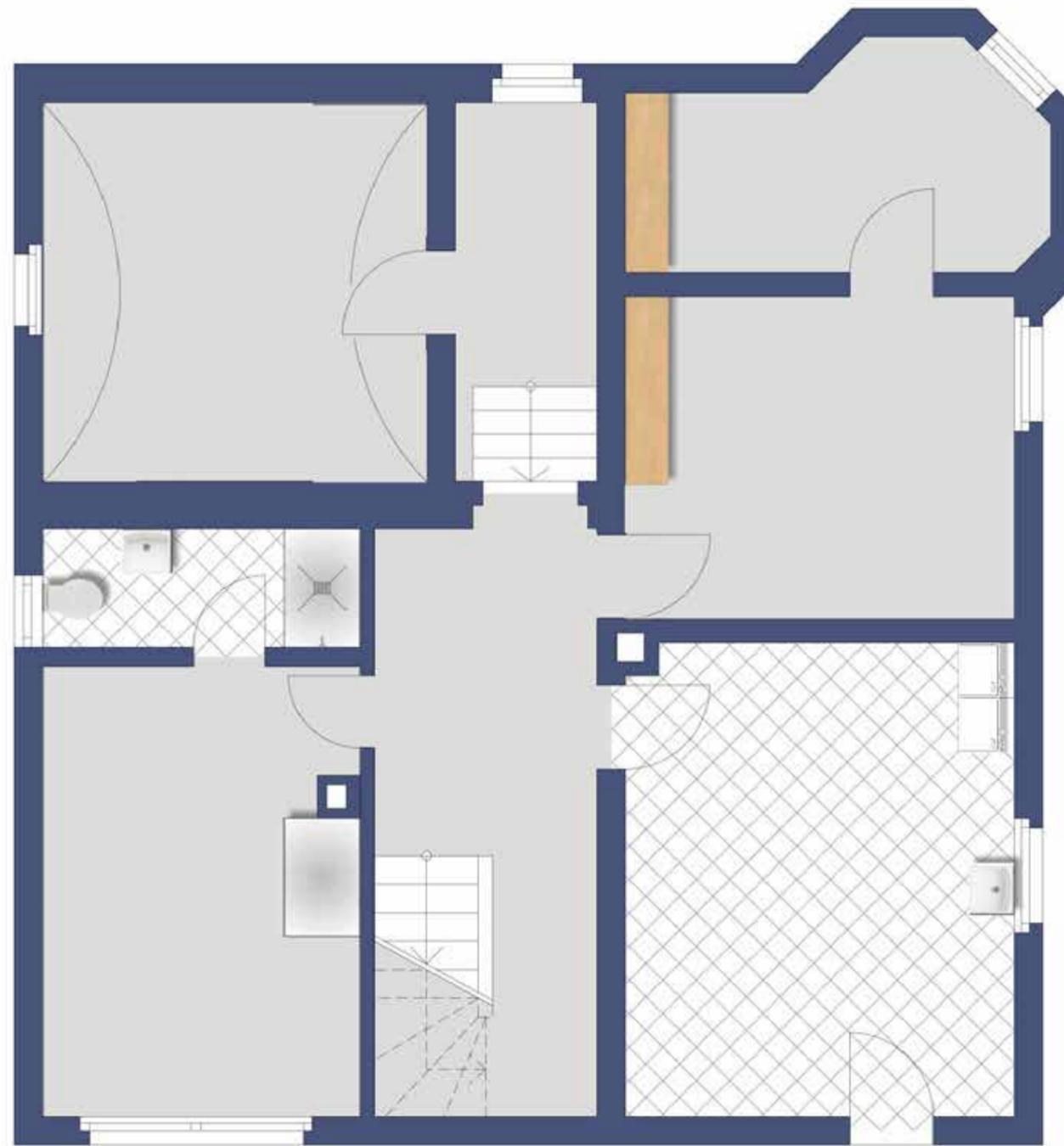
Grundriss  
– 2D OG



Grundriss  
– 2D DG



Grundriss  
– 2D UG



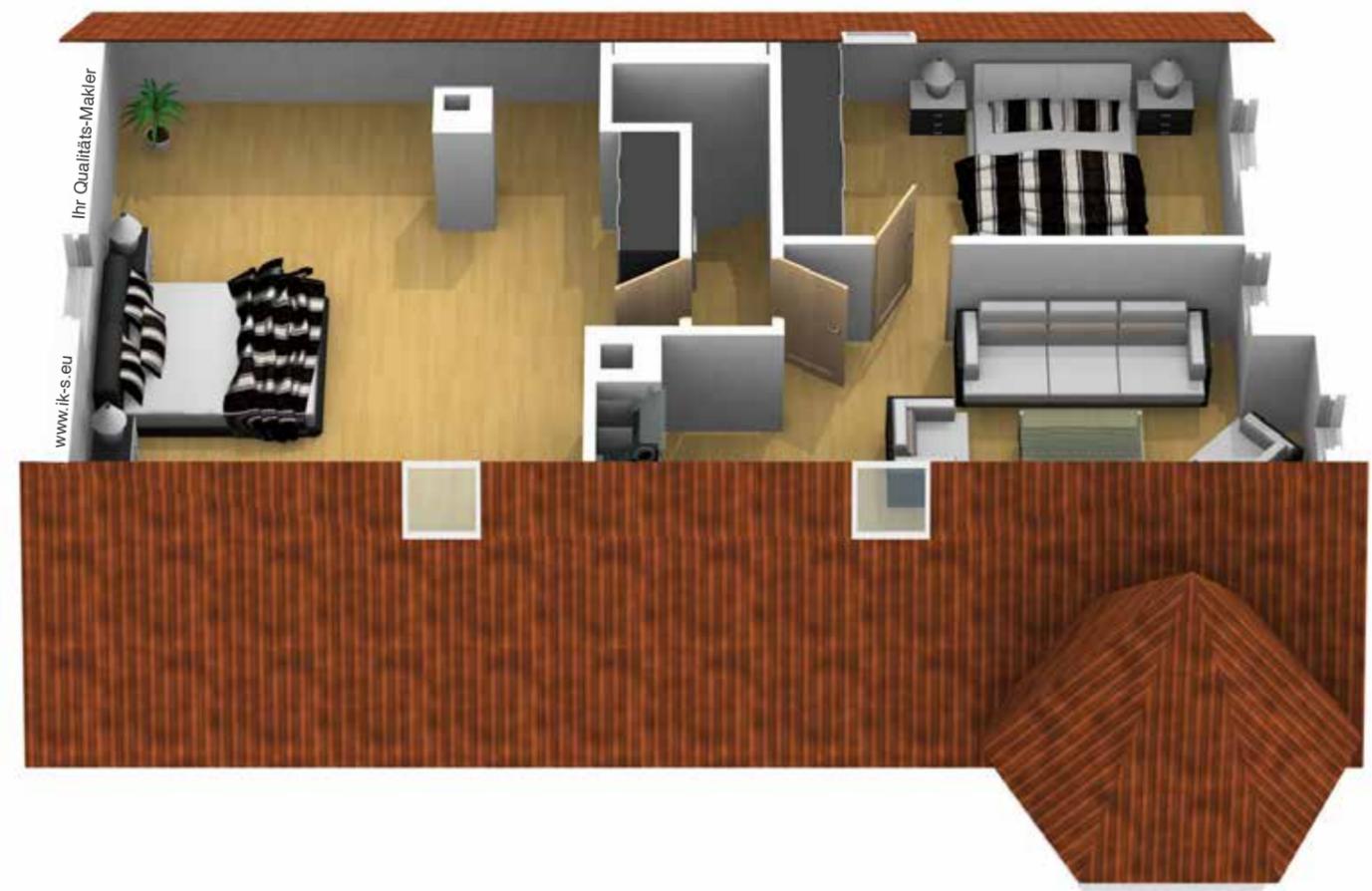
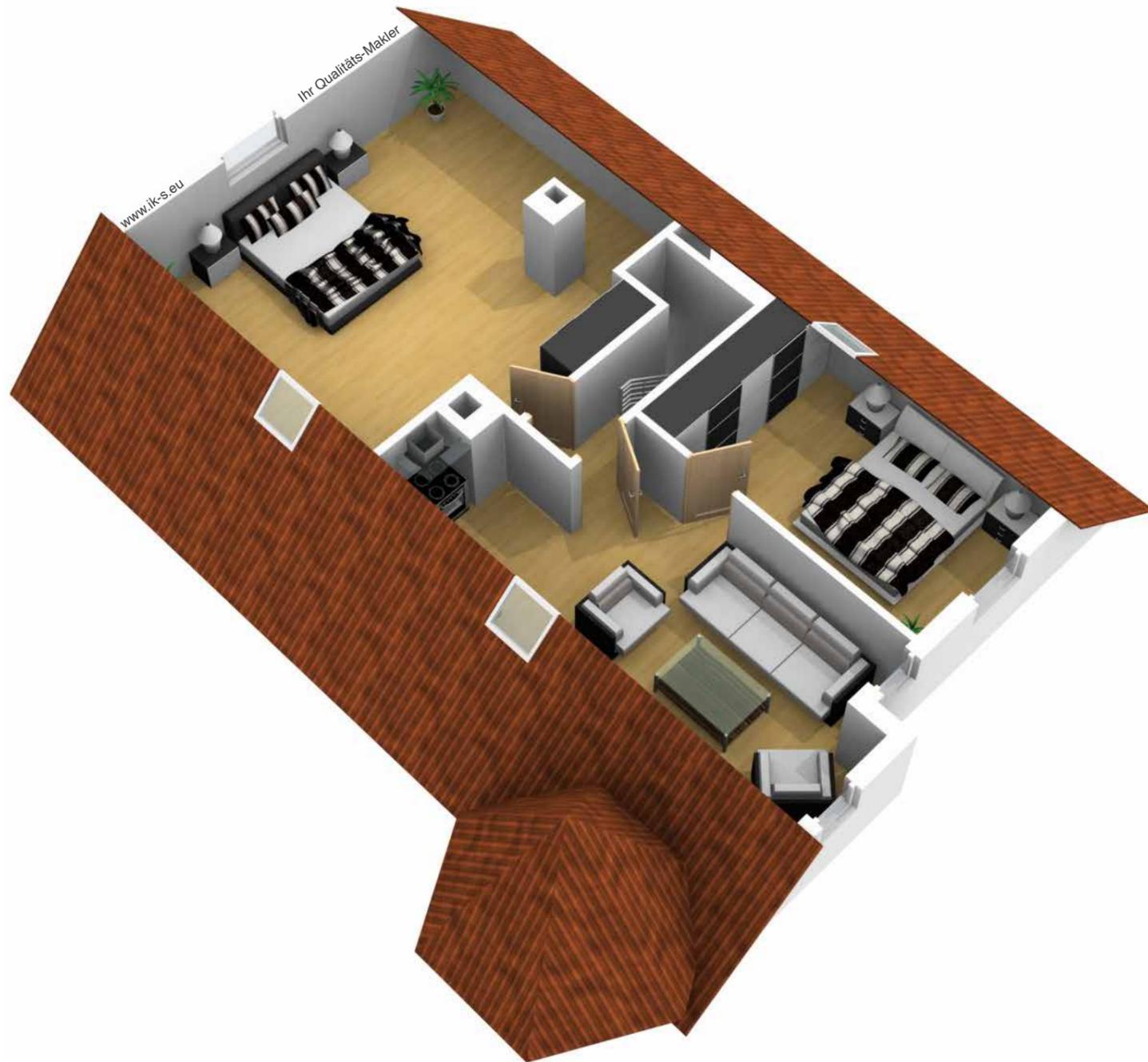
Grundriss  
– 3D EG



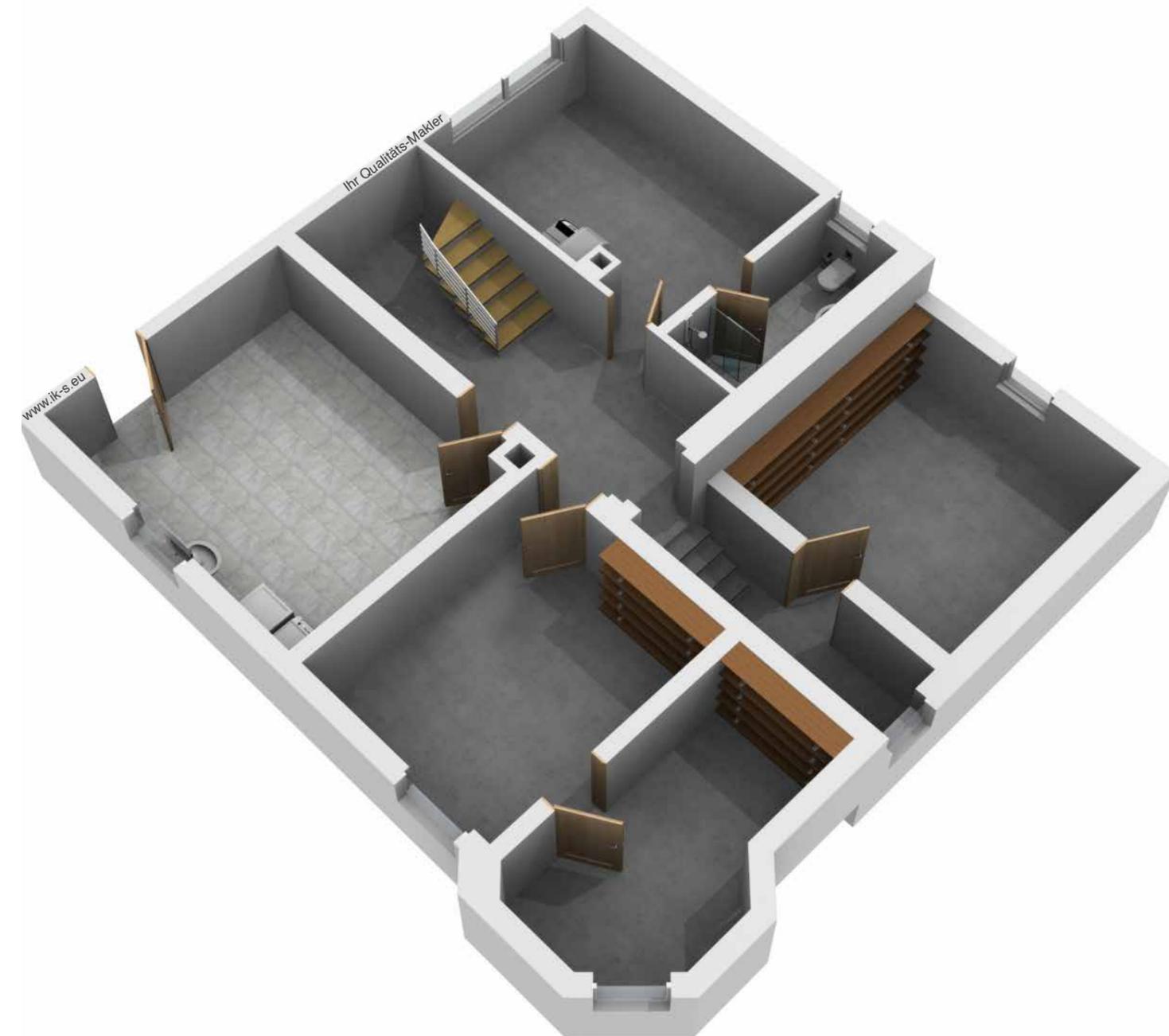
Grundriss  
– 3D OG



Grundriss  
– 3D DG



Grundriss  
– 3D UG



## Wohnflächenberechnung nach DIN

<b>EG</b>	Fläche / m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,75 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 21,70 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 24,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 24,77 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,65 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,61 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 11,77 m <sup>2</sup>
Speisekammer	ca. 3,83 m <sup>2</sup>
Gartenzimmer	ca. 15,39 m <sup>2</sup>
Pergola/Terrasse	ca. 5,88 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 123,01 m<sup>2</sup></b> =====

<b>OG</b>	Fläche / m <sup>2</sup>
Diele	ca. 10,21 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 21,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	ca. 1,87 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 21,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 20,20 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	ca. 3,85 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,13 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,68 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 12,52 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 4,73 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 101,24 m<sup>2</sup></b> =====

<b>DG</b>	Fläche / m <sup>2</sup>
Flur	ca. 1,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 23,45 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 2,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 10,19 m <sup>2</sup>
(Abst. Turm	ca. 4,74 m <sup>2</sup> )
Zimmer 3	ca. 10,30 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 47,29 m<sup>2</sup></b> =====
<b>Wohnfläche gesamt</b>	
<b>EG + OG + DG</b>	<b>ca. 271,54 m<sup>2</sup></b> =====

## Nutzflächenberechnung

<b>UG</b>	Fläche / m <sup>2</sup>
Treppenhaus/Flur	ca. 14,23 m <sup>2</sup>
Waschküche	ca. 16,43 m <sup>2</sup>
Abst. 1	ca. 10,65 m <sup>2</sup>
Abst. 2	ca. 11,61 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 6,05 m <sup>2</sup>
Gewölbe Keller	ca. 15,02 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	ca. 3,62 m <sup>2</sup>
Technik	ca. 15,89 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 93,50 m<sup>2</sup></b> =====

# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2023-004509323 2

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 92,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**295,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
**326,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>	ist-Wert 326,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup></b>	ist-Wert 1,41 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	W/(m <sup>2</sup> ·K)
<b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b>	<input type="checkbox"/> eingehalten		

**Für Energiebedarfsberechnungen vorzuziehendes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 4106-5 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 295,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
Summe:	%	%

---

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

---

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

---

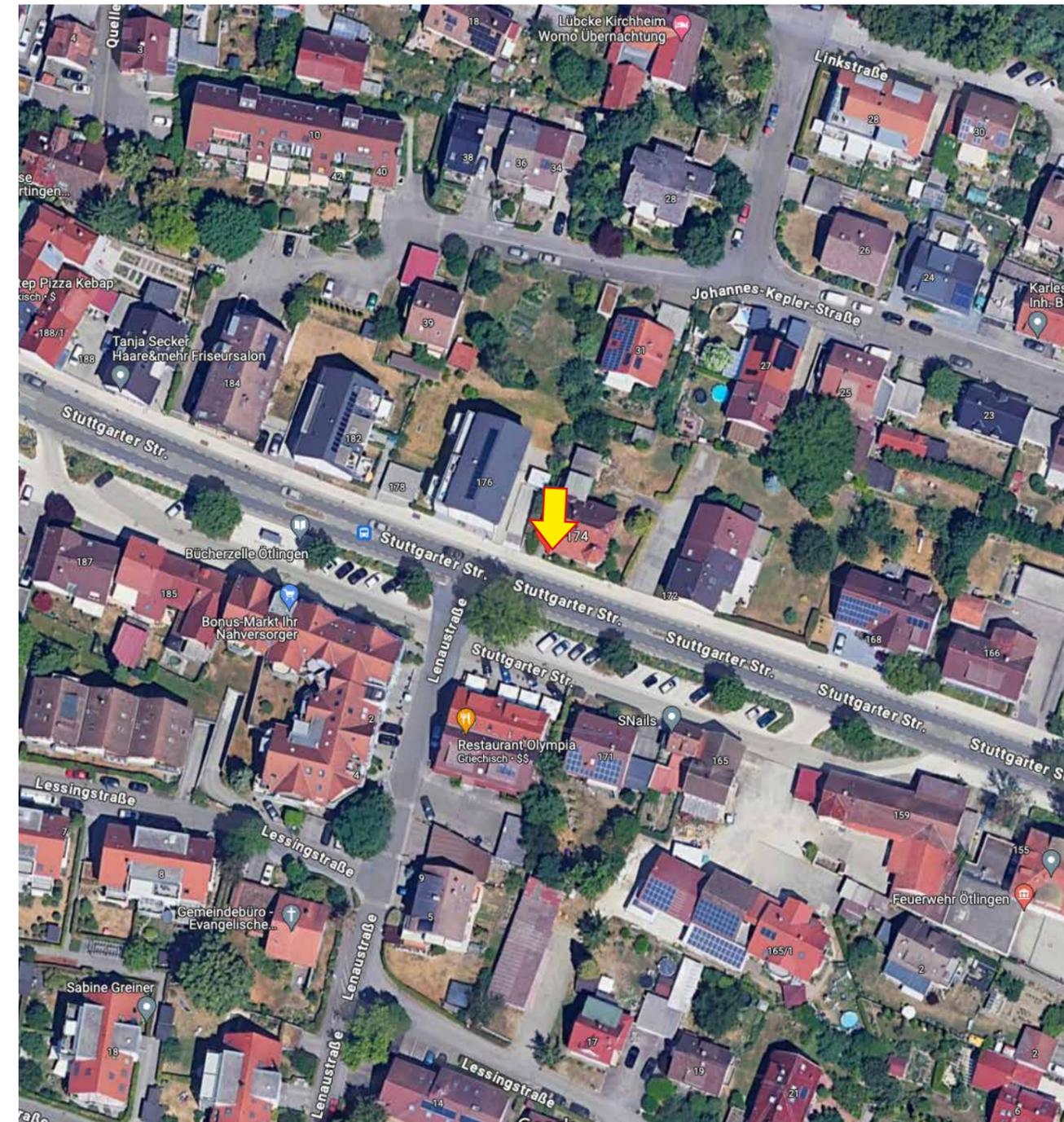
### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skizze sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# 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 **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.

Exzellent

★★★★★

4,8

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

Immobilien Scout 24 **SCOUT24**

## 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!

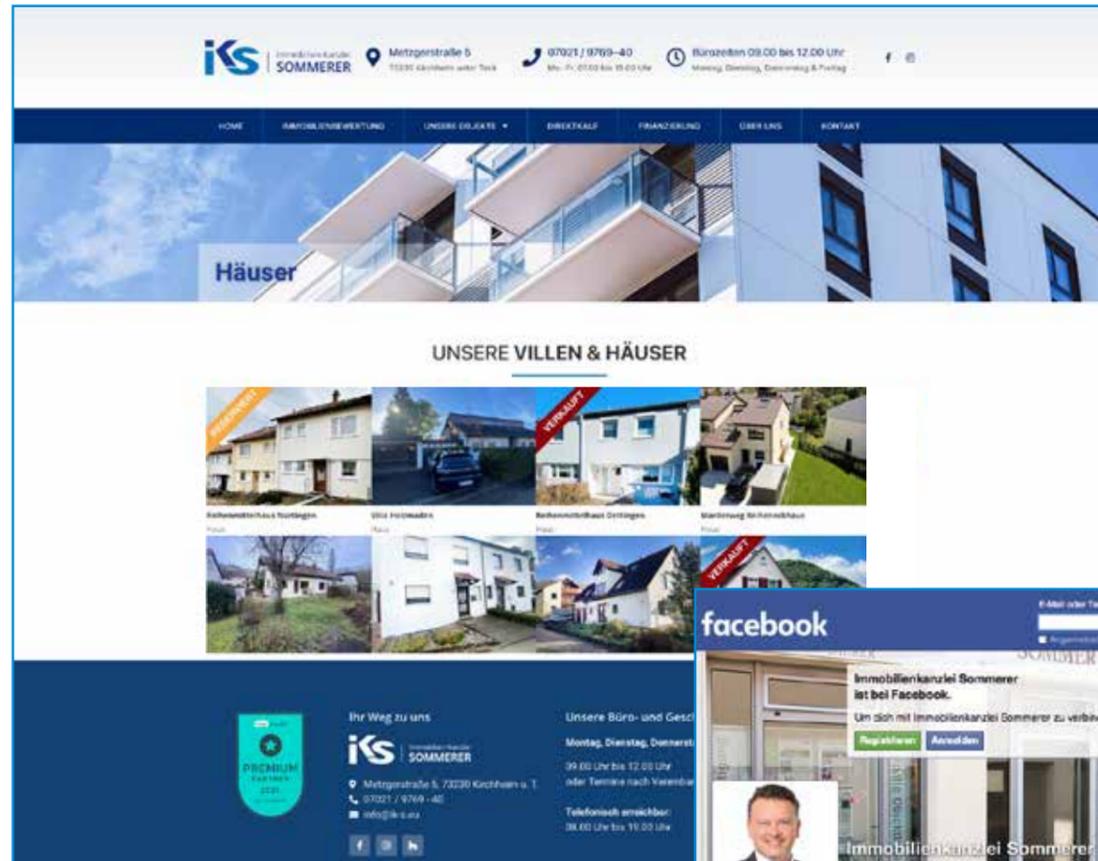


Im Sommer 2020 veröffentlichte dann der Teckbote acht verlockende Speise-Kreationen des sympathischen Immobilienmaklers zum Nachkochen für jedermann.

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

Unsere **Bewertungen:** 

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

Kompetenz: ★★★★★ (4,8)

Beratung: ★★★★★ (4,9)

Kauf-/Mietpreiserzielung: ★★★★★ (4,6)

Gesamtbewertungen **Verkäufer** (34)

★★★★★ (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](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)



## 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.

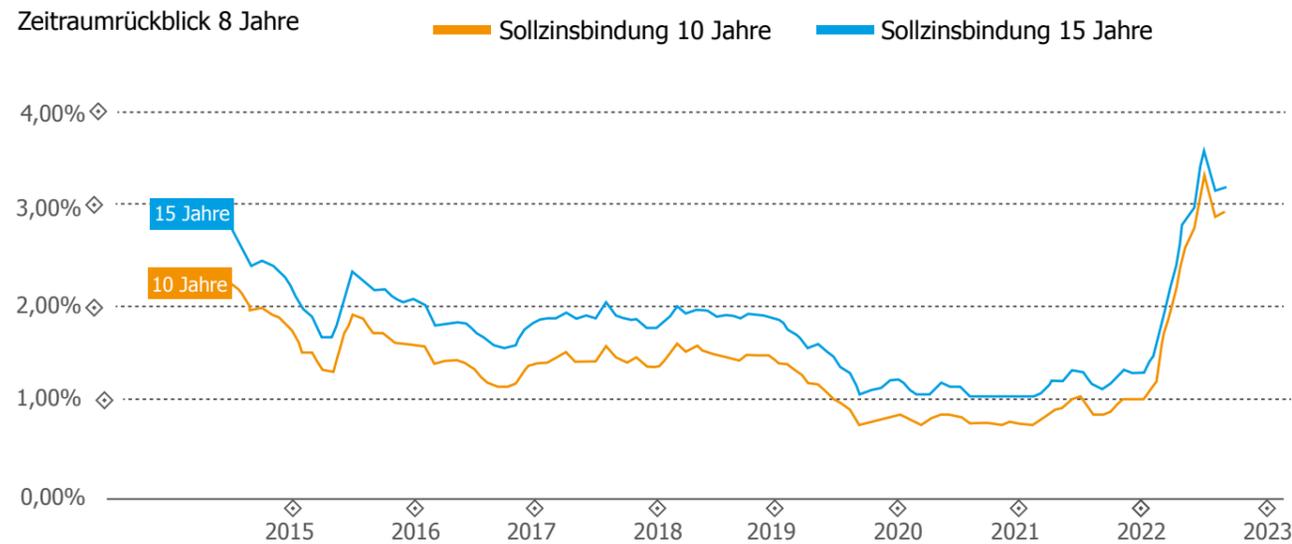
Dabei stehen Sie als Kunde immer im Mittelpunkt.

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

### 1-3 Familienhaus

Stuttgarterstr. 174 – Ötlingen

#### 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: 1-3 Familienhaus  
Nutzungsart: Eigennutzung  
Beschaffungsverhältnis: Angestellte/r  
Auszahlungsdatum: 01.08.2024

Kaufpreis des Objektes: € 620.000,--  
Nebenkosten (\*1): € 69.812,--  
angenommenes Eigenkapital: € 189.812,--  
Fremdmittelbedarf: € 500.000,--

\*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 %	3,52 % / 3,58 %	€ 930,00	€ 2.280,00
€ 300.000	10 Jahre	2,00 %	3,34 % / 3,40 %	€ 1.350,00	

**Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 2.280,00 monatlich.  
Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,49 %.**

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.

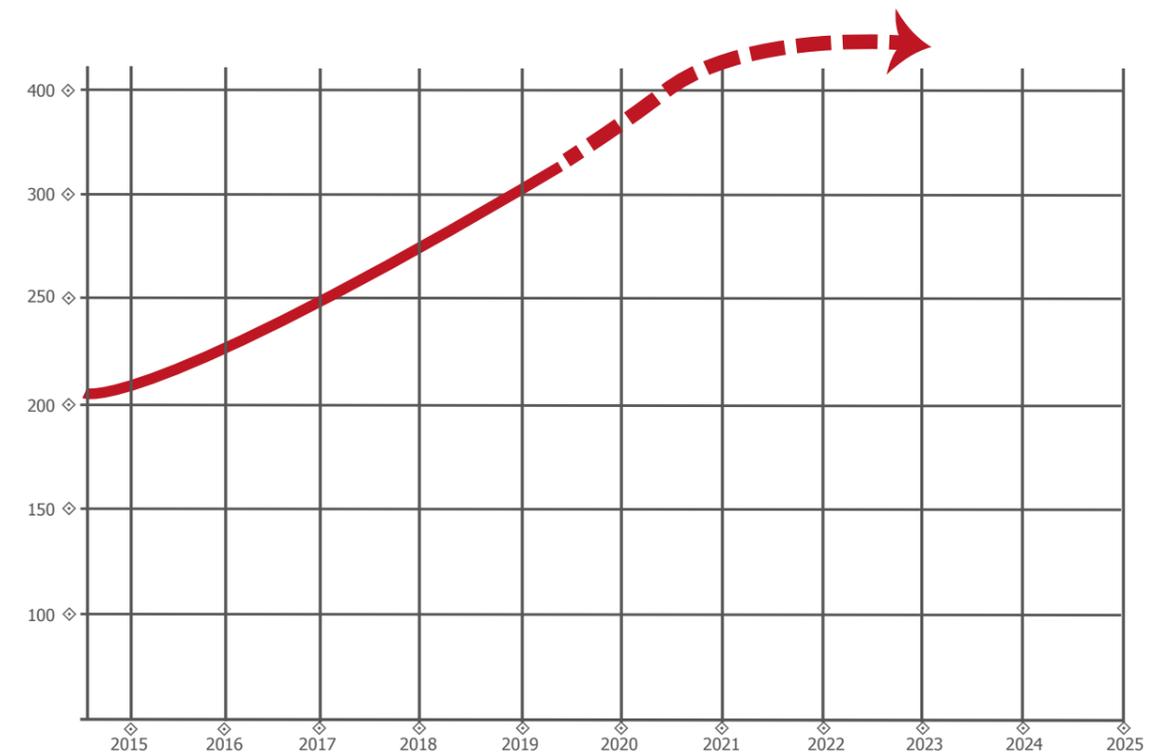
Warten Sie nicht und kaufen Sie jetzt; Machen Sie es wie die Profis! Diese gehen alle raus aus dem Geldvermögen und rein in das sichere „Beton-Geld“.

**Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!**



## Immobilienpreise

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

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

