

Eine Wohnung wie für mich gemacht ❤️

Sonnendurchflutet wohnen auf ca. 80 m<sup>2</sup>

3 ½ Zimmerwohnung im I. OG

Dachsweg 23 – Kirchheim/Teck



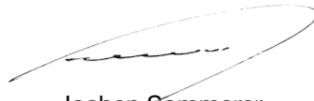


Firmeninhaber Jochen Sommerer  
(Dipl. Immobilienwirt)

## 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 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)

**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 – Wohnen / Essen .....	8
Fotografien – Küche .....	10
Fotografien – Schlafen .....	12
Fotografien – Kind / Homeoffice .....	14
Fotografien – Bad .....	16
Fotografien – WC .....	18
Fotografien – Balkon .....	20
Fotografien – Garage .....	22
Fotografien – Technische Details .....	24
Grundrisse – 2D .....	26
Grundrisse – 3D .....	28
Wohn- Nutzflächenberechnung .....	30
Energieausweis .....	31
Lageplan.....	32
Luftbild.....	33
Objektfinanzierung.....	34
Was macht eigentlich die IK-S.....	36
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	38
Besuchen Sie uns im Internet.....	40
Informationen zu Immobilienpreisen.....	42
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER .....	44

## Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Freuen Sie sich auf eine schicke 3½ Zimmer-Wohnung auf dem Kirchheimer „Schafhof“.

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 6 Wohneinheiten
Wohnungstyp:	3½ Zimmer-Wohnung I.OG (Nr. 3)
Wohnfläche:	ca. 79,74 m <sup>2</sup> (nach DIN 283)
Wohnungszustand:	gepflegt / sofort beziehbar
Einbauküche:	ja und richtig schön (gegen Gebot)
Heizungsart:	Nachtspeicher / Strom
KFZ-Stellplatz:	Einzelgarage
Kellerräume:	ja (Nr. 3)
Hausverwaltung:	HESS-Hausverwaltung
Hausgeld / Betriebskosten / mtl:	ca. € 122,-- / mtl. bei 1 Person
Zuführung Rücklage / mtl:	ca. € 33,75,-- / mtl.
Stromkosten:	ca. € 70,-- / mtl.
Grundsteuer p.a:	€ 178,07 p.a.
Miteigentumsanteile Wohnung:	67,5 / 1.000 tel
Rücklage gesamt:	€ 27.606,41 (Stand 31.12.2023)
Rücklage Anteil Wohnung:	€ 1.957,51 (Stand 31.12.2023)
Energiekennziffer:	165,6 kWh (m <sup>2</sup> -a)
Bezugsfrei:	sofort möglich
sonstiges:	Küchenablöse gegen Gebot
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 253.000,-- Wohnung</b>
<b>zzgl.</b>	<b>€ 20.000,-- Einzelgarage</b>

## Herzlich willkommen

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



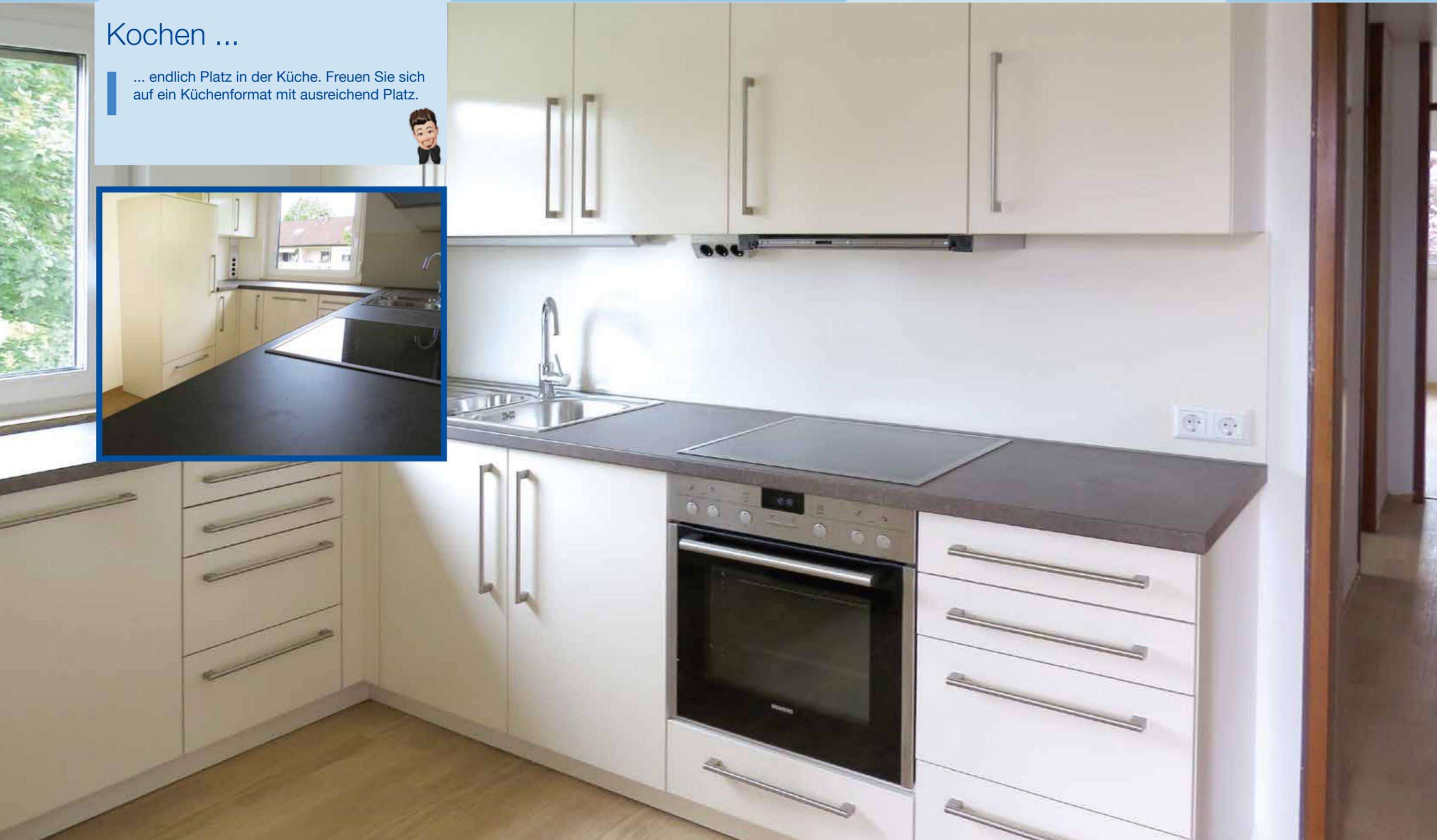
## Wohnen / Essen ...

... freuen Sie sich auf großzügig  
„Wohnen & Essen“ mit einem herrlichen  
Ausblick und direkte Zugang zum Balkon.



## Kochen ...

... endlich Platz in der Küche. Freuen Sie sich auf ein Küchenformat mit ausreichend Platz.



## Schlafen ...

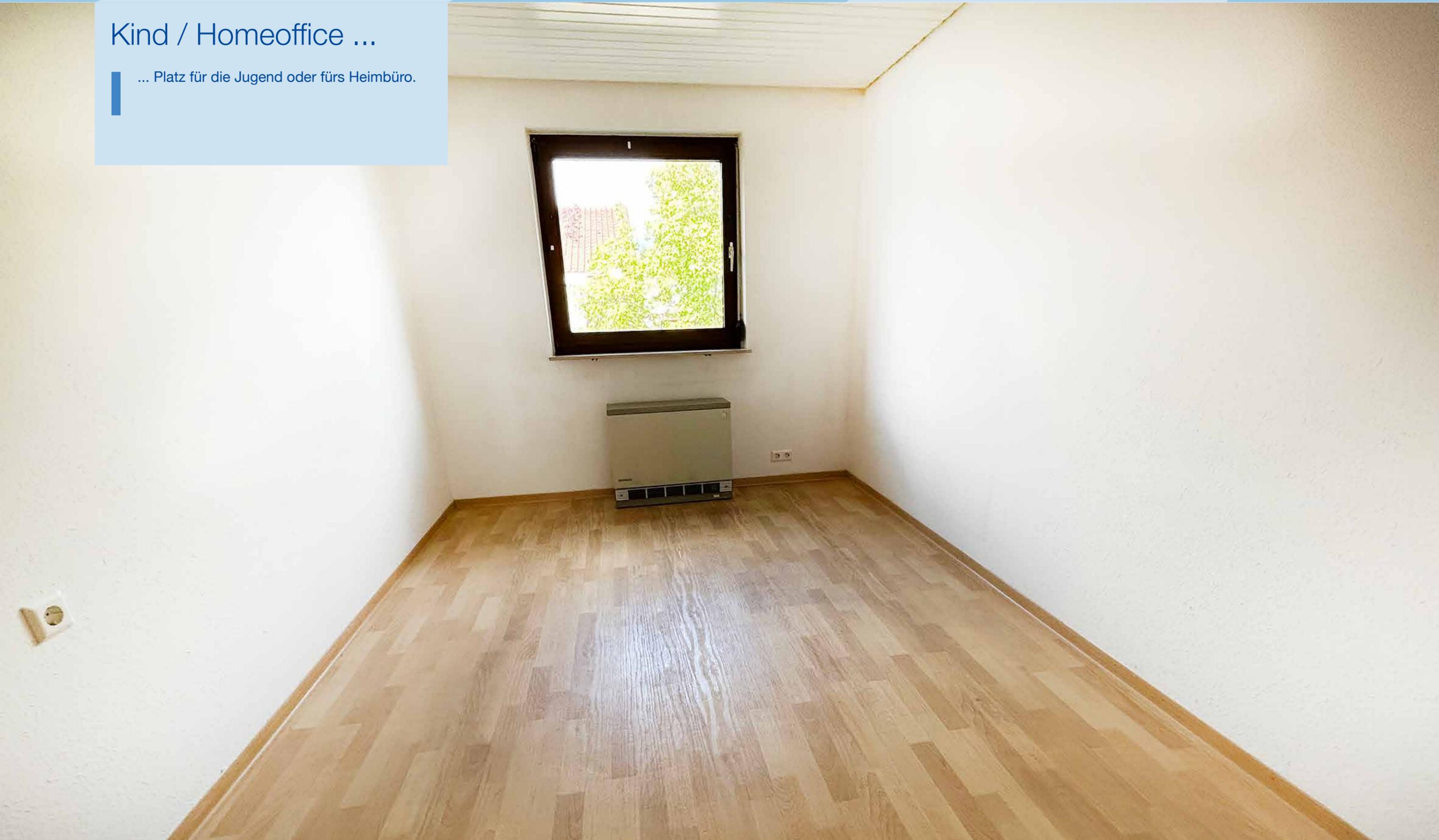
... viel Platz – Erholung – Ruhe – Entspannung.

Schöne Träume sind garantiert. 😴



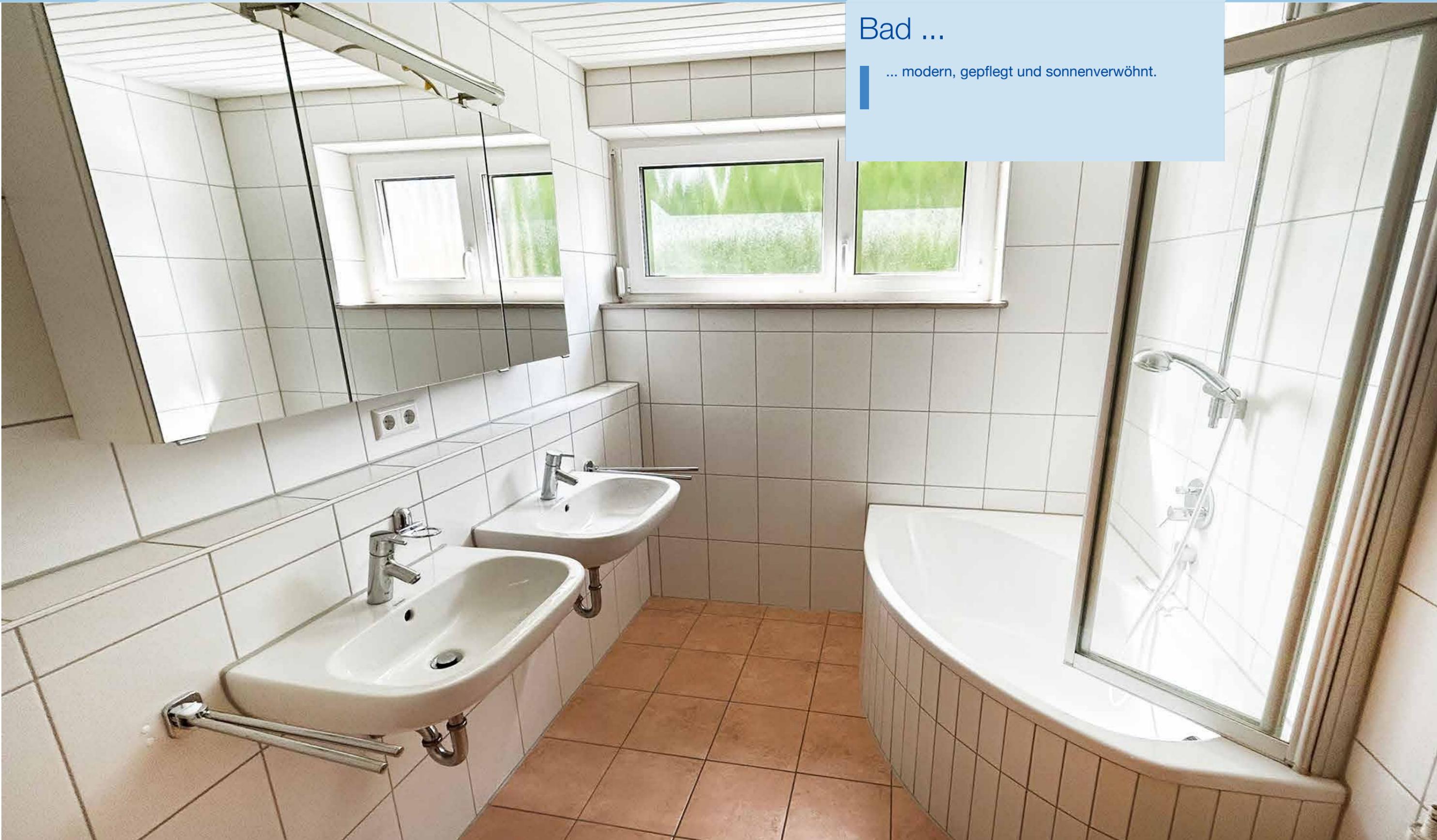
## Kind / Homeoffice ...

... Platz für die Jugend oder fürs Heimbüro.



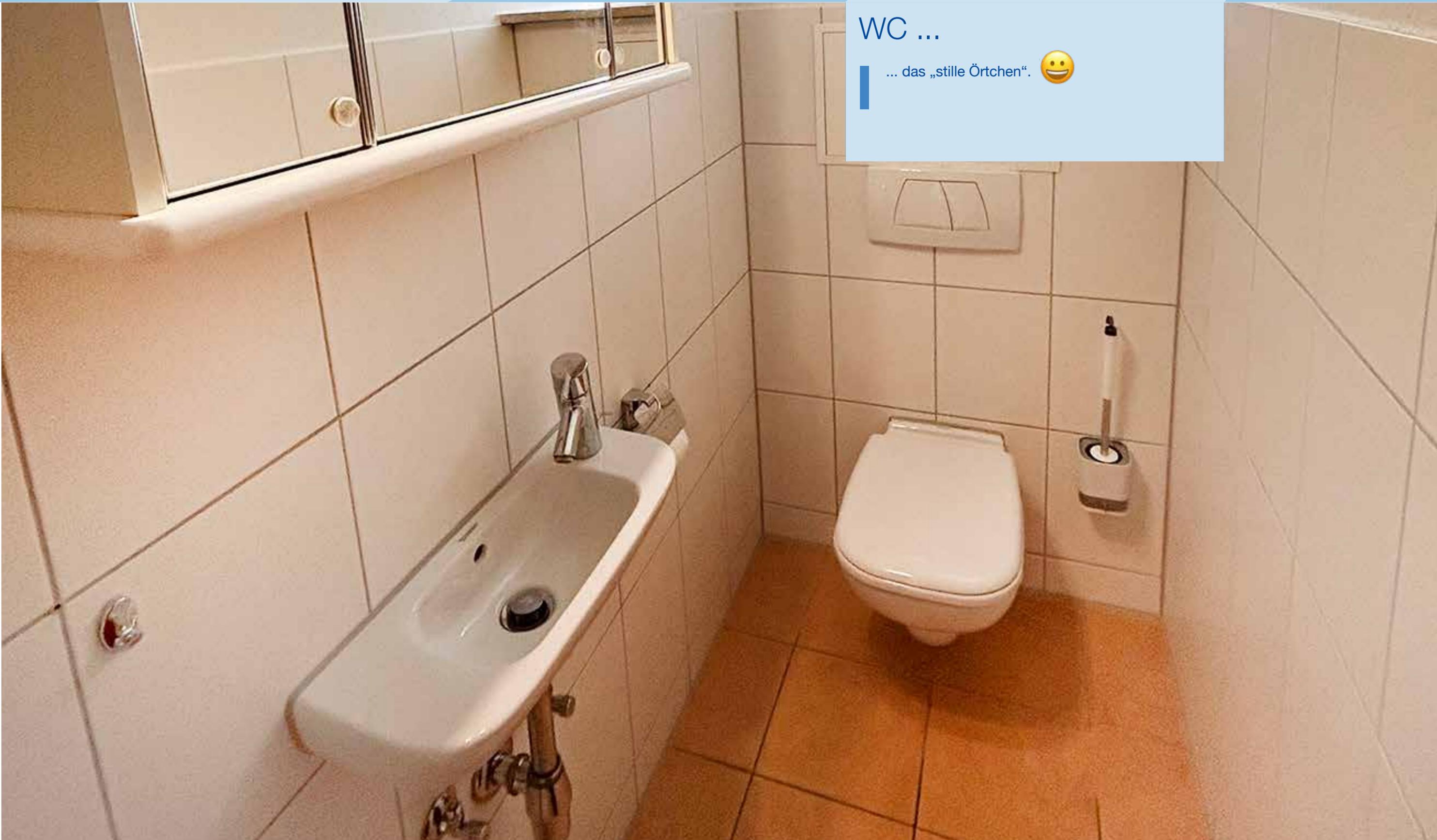
## Bad ...

... modern, gepflegt und sonnenverwöhnt.



WC ...

... das „stille Örtchen“. 😊



## Balkon ...

... genießen Sie die Sonne und die Ruhe!  
Freuen Sie sich schon jetzt auf viele  
sonnige & schöne Stunden.



## Garage ...

... Platz fürs „heiligs‘ Blechle“.



## Details – Ausstattung



nur 6 Wohneinheiten



Treppenhaus



Kellerraum



Abstellraum in der Wohnung



Sprechanlage



Schiebetür zum Wohnzimmer

Grundriss  
– 2D I.OG

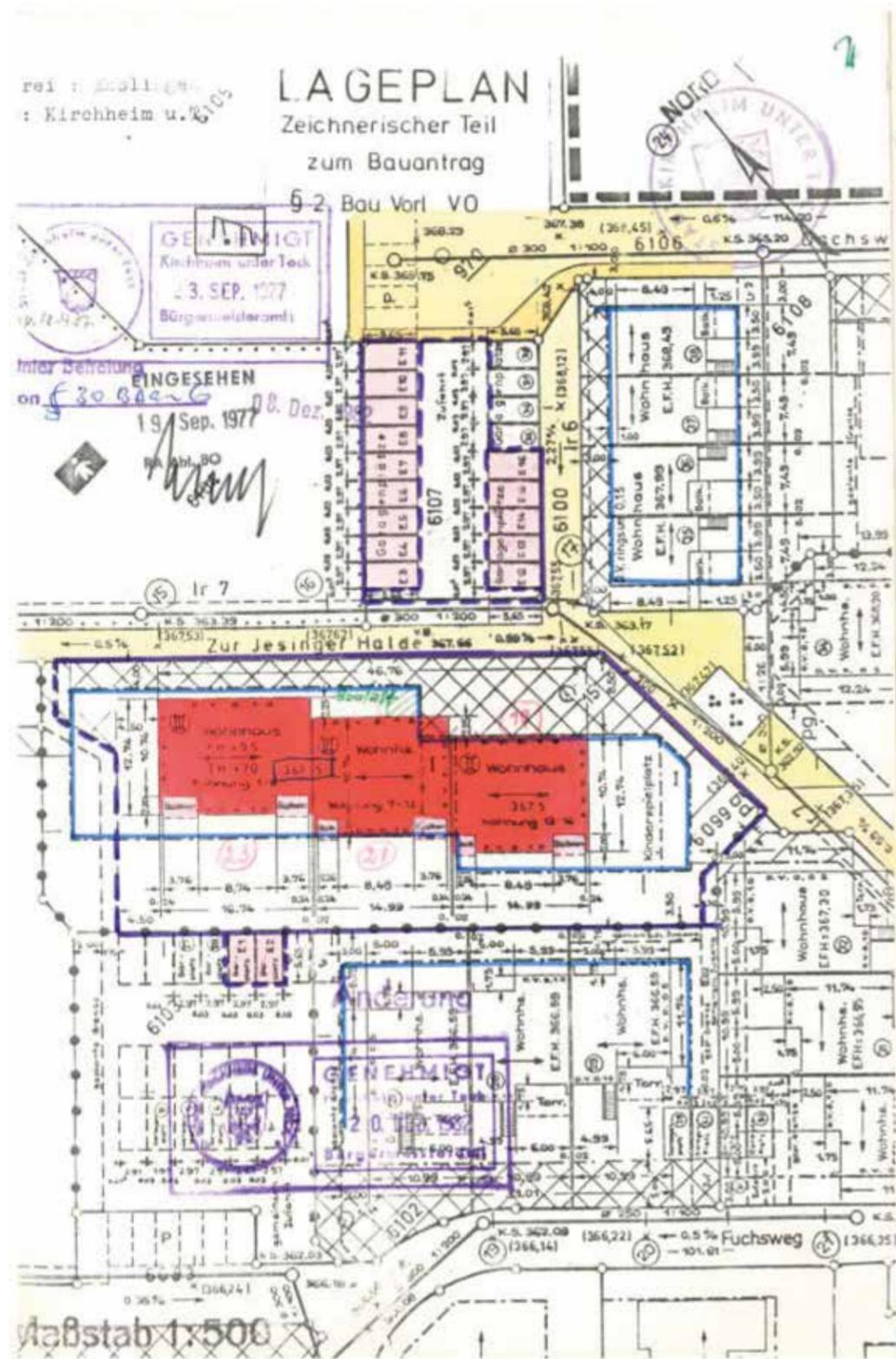


Grundriss  
– 3D I.OG

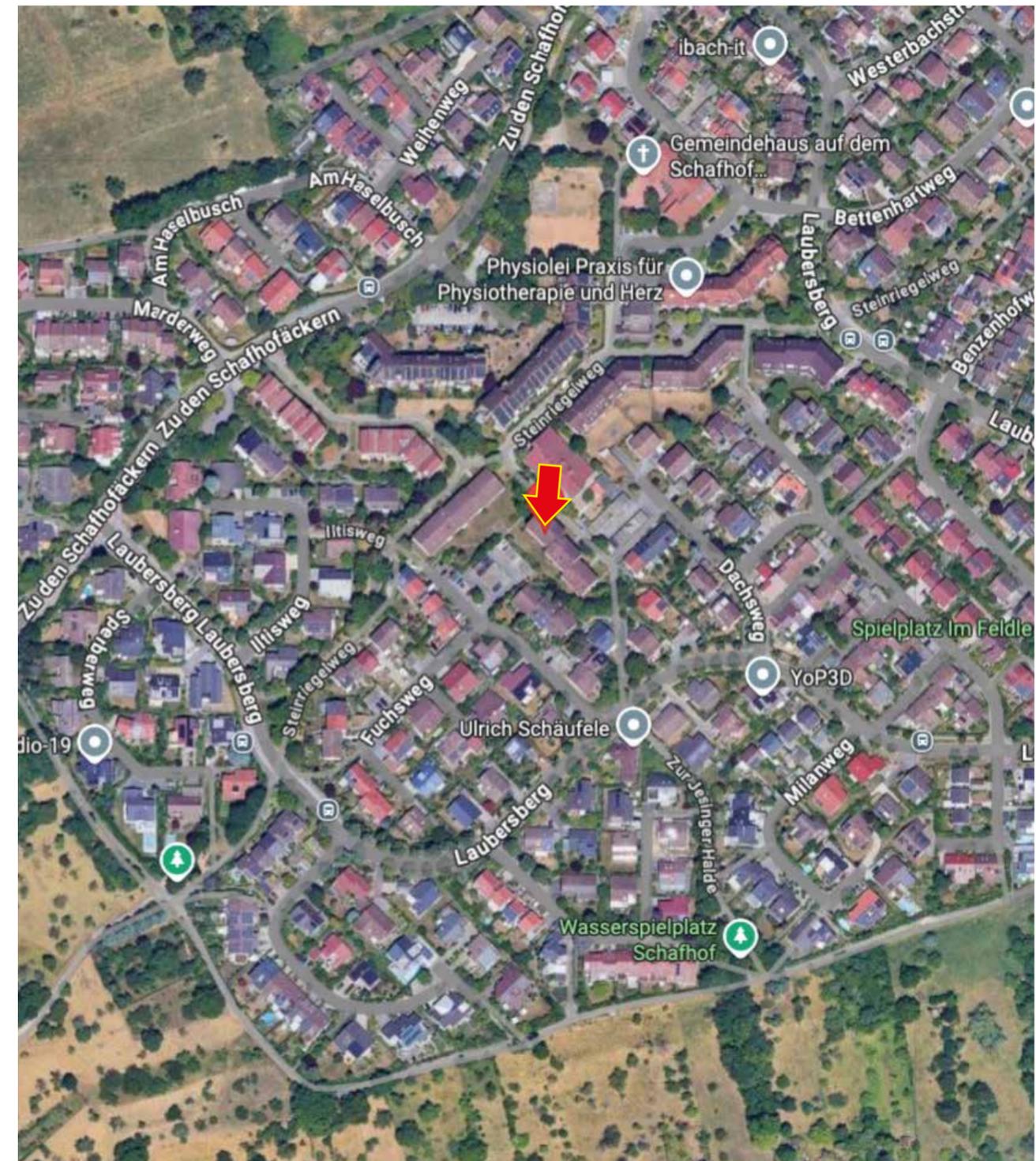




## Lageplan



## Luftbild





## Persönlicher Finanzierungsvorschlag für KAPITALANLAGE

### 3½ Zimmer Wohnung mit Balkon & Einzelgarage Dachweg 23 – 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 Zimmer WHG, Balkon & Garage	Kaufpreis des Objektes:	€ 273.000,--
Nutzungsart:	Eigennutzung	Nebenkosten (*1):	€ 30.740,--
Beschaffungsverhältnis:	Angestellte/r	angenommenes Eigenkapital:	€ 103.740,--
Auszahlungsdatum:	01.10.2025	Fremdmittelbedarf:	€ 200.000,--

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

#### unser persönlicher Finanzierungsvorschlag – zur Kapitalanlage

Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Anfängliche Tilgung	Sollzinssatz/ Effektiver Jahreszins (PAngV)	Monatliche Rate	Ihr monatlicher Gesamtaufwand
€ 100.000	15 Jahre	2,00 %	3,08 % / 3,15 %	€ 429,17	€ 845,00
€ 100.000	10 Jahre	2,00 %	2,92 % / 2,99 %	€ 415,83	

Kalt-Mietertrag	Ihr monatlicher Überschuss
€ 1066,- $\hat{=}$ 13,50 €/m <sup>2</sup> <b>Wohnung/mtl.</b>	€ 221,-
€ 70,00 <b>Garage/mtl.</b>	

Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,07 %.

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.

## Persönlicher Finanzierungsvorschlag für EIGENNUTZUNG

### 3½ Zimmer Wohnung mit Balkon & Einzelgarage Dachweg 23 – 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 Zimmer WHG, Balkon & Garage	Kaufpreis des Objektes:	€ 273.000,--
Nutzungsart:	Eigennutzung	Nebenkosten (*1):	€ 30.740,--
Beschaffungsverhältnis:	Angestellte/r	angenommenes Eigenkapital:	€ 103.740,--
Auszahlungsdatum:	01.10.2025	Fremdmittelbedarf:	€ 200.000,--

\*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
€ 100.000	15 Jahre	2,00 %	3,08 % / 3,15 %	€ 429,17	€ 845,00
€ 100.000	10 Jahre	2,00 %	2,92 % / 2,99 %	€ 415,83	

Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 845,00 monatlich.  
Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,07 %.

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.

## 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.



**Exzellent**

★★★★★

4,8

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

**Immo Scout24**



## 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: ★★★★★ (4,5)

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](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)

## 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!**



## 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.



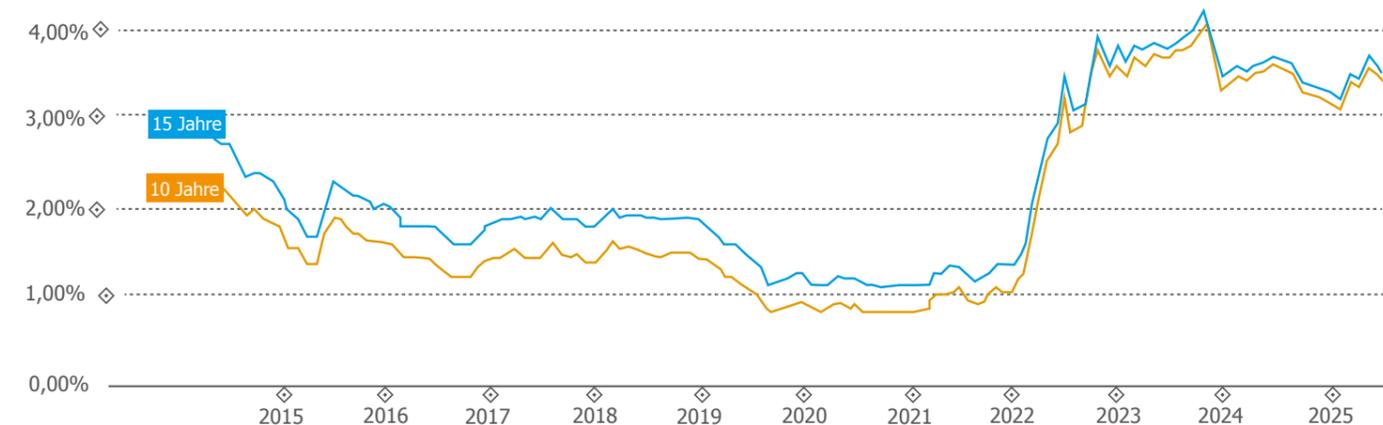
Friedrich Lebküchner  
(BauFinanz)

## 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.

# 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)

