

Eine Wohnung wie für mich gemacht ❤

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

3½ Zimmerwohnung im III.OG mit Aufzug

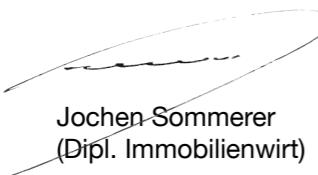
Schimmingweg 12 – Kirchheim/Teck



## 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)

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 – Wohnen / Essen .....	8
Fotografien – Küche .....	10
Fotografien – Schlafen .....	12
Fotografien – Kind / Homeoffice .....	14
Fotografien – Bad .....	16
Fotografien – WC .....	18
Fotografien – Balkon .....	20
Fotografien – Tiefgarage .....	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 mit Aufzug in Kirchheim.

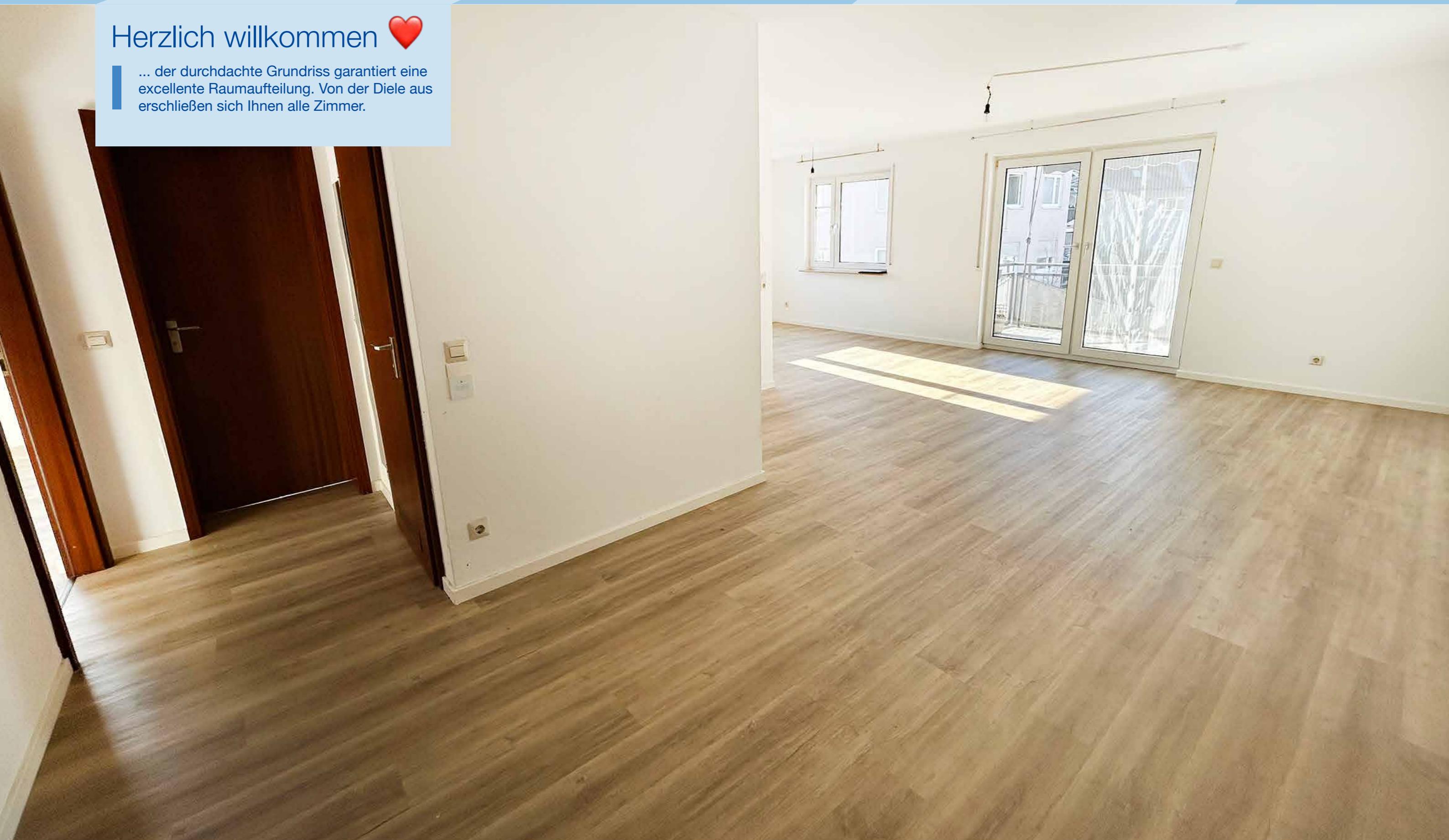
Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

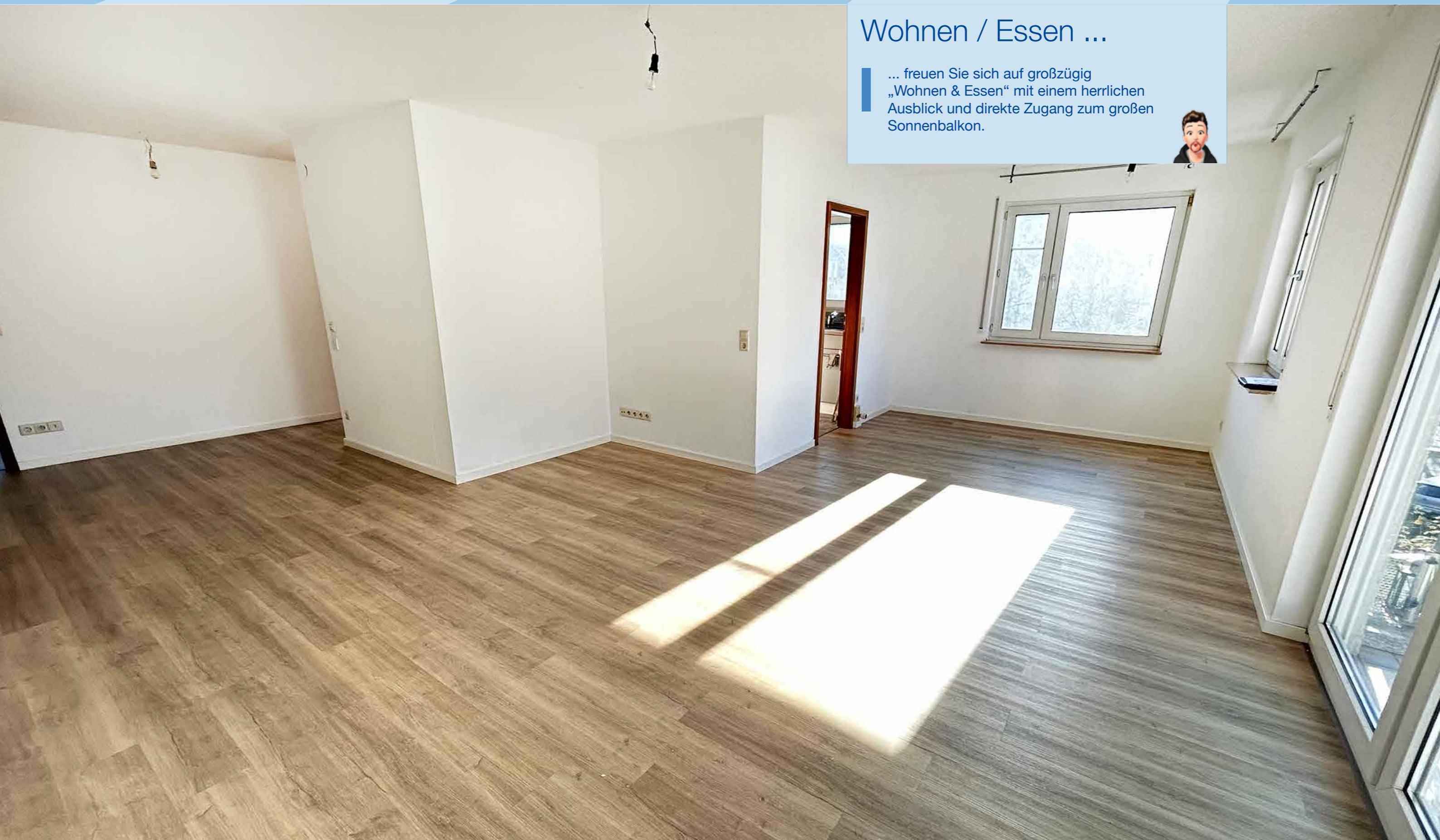
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,0% zzgl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen werden. Fällig nach notarieller Beurkundung. Des Weiteren erfolgen die Angaben der 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.

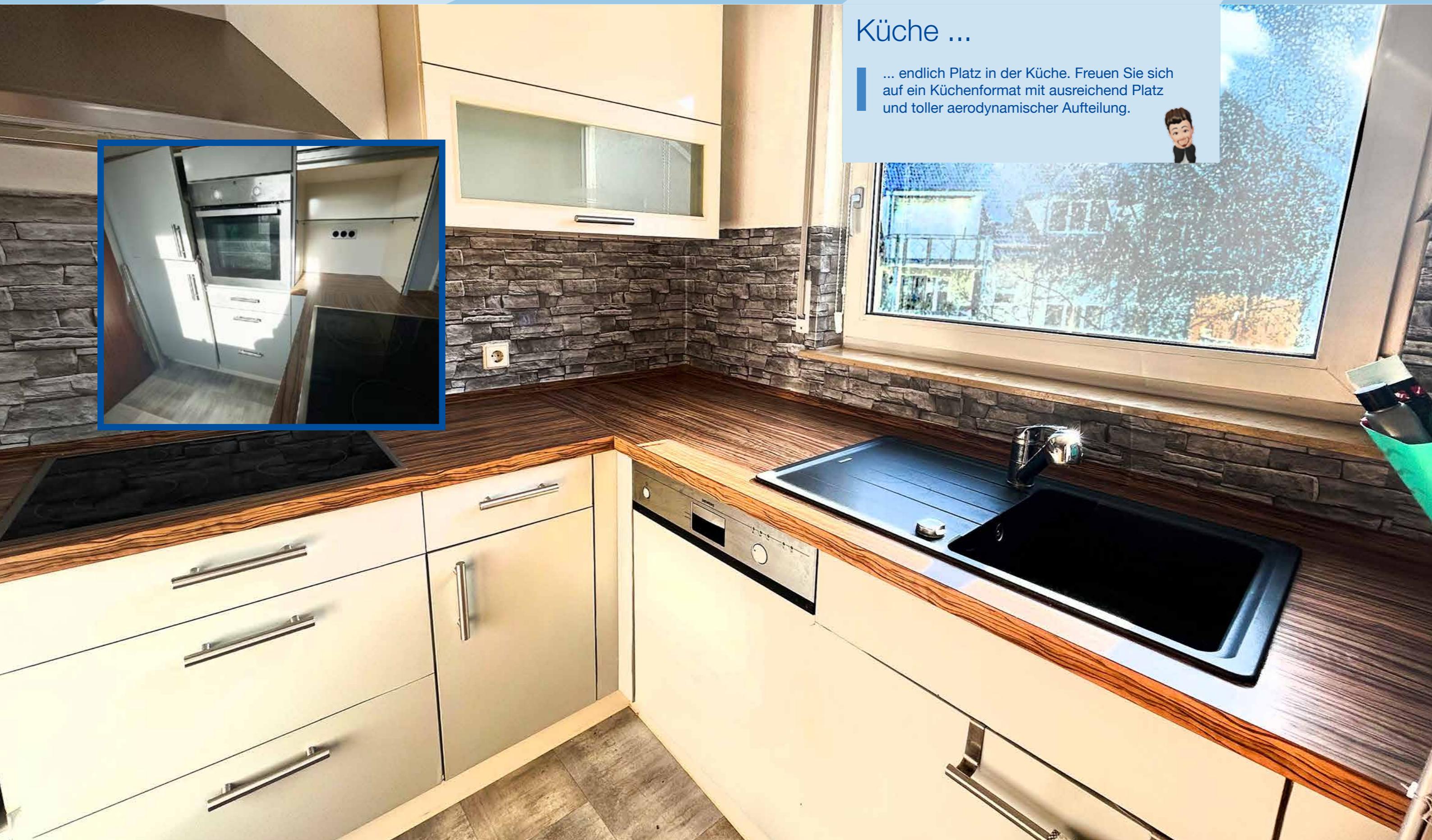
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Wohnungstyp:	3½ Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:	ca. 78,16 m <sup>2</sup> (nach DIN)
Wohnungszustand:	gepflegt / sofort beziehbar
Einbauküche:	ja und richtig schön (gegen Gebot)
Heizungsart:	Fussbodenheizung / Fernwärme
KFZ-Stellplatz:	TG Platz Nr. 524
Kellerräume:	ja
Hausverwaltung:	Hausverwaltung Trugenberger
Hausgeld / Betriebskosten / mtl:	ca. € 244,-- / mtl. bei 2 Personen
Zuführung Rücklage / mtl:	ca. € 127,-- / mtl.
Grundsteuer p.a.:	€ 178,07 p.a.
Miteigentumsanteile Wohnung:	71,89 / 1.000 tel
Bezugsfrei:	sofort möglich
sonstiges:	Küchenablöse gegen Gebot
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 274.000,-- Wohnung (entspricht € 3.505,-- / m<sup>2</sup>)</b>
<b>zzgl.</b>	<b>€ 25.000,-- TG Platz</b>

Herzlich willkommen ❤

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







## Küche ...

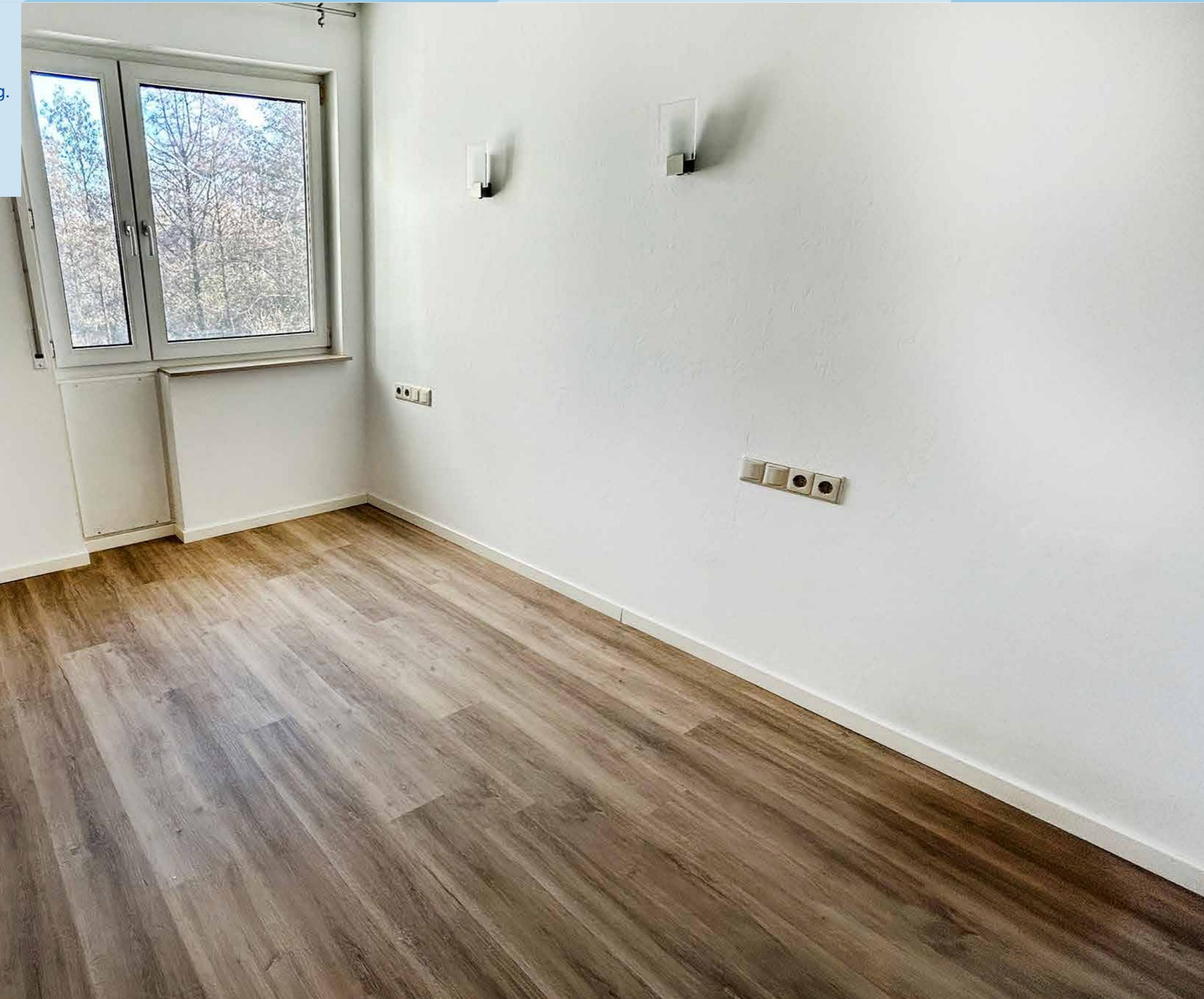
... endlich Platz in der Küche. Freuen Sie sich auf ein Küchenformat mit ausreichend Platz und toller aerodynamischer Aufteilung.



## Schlafen ...

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

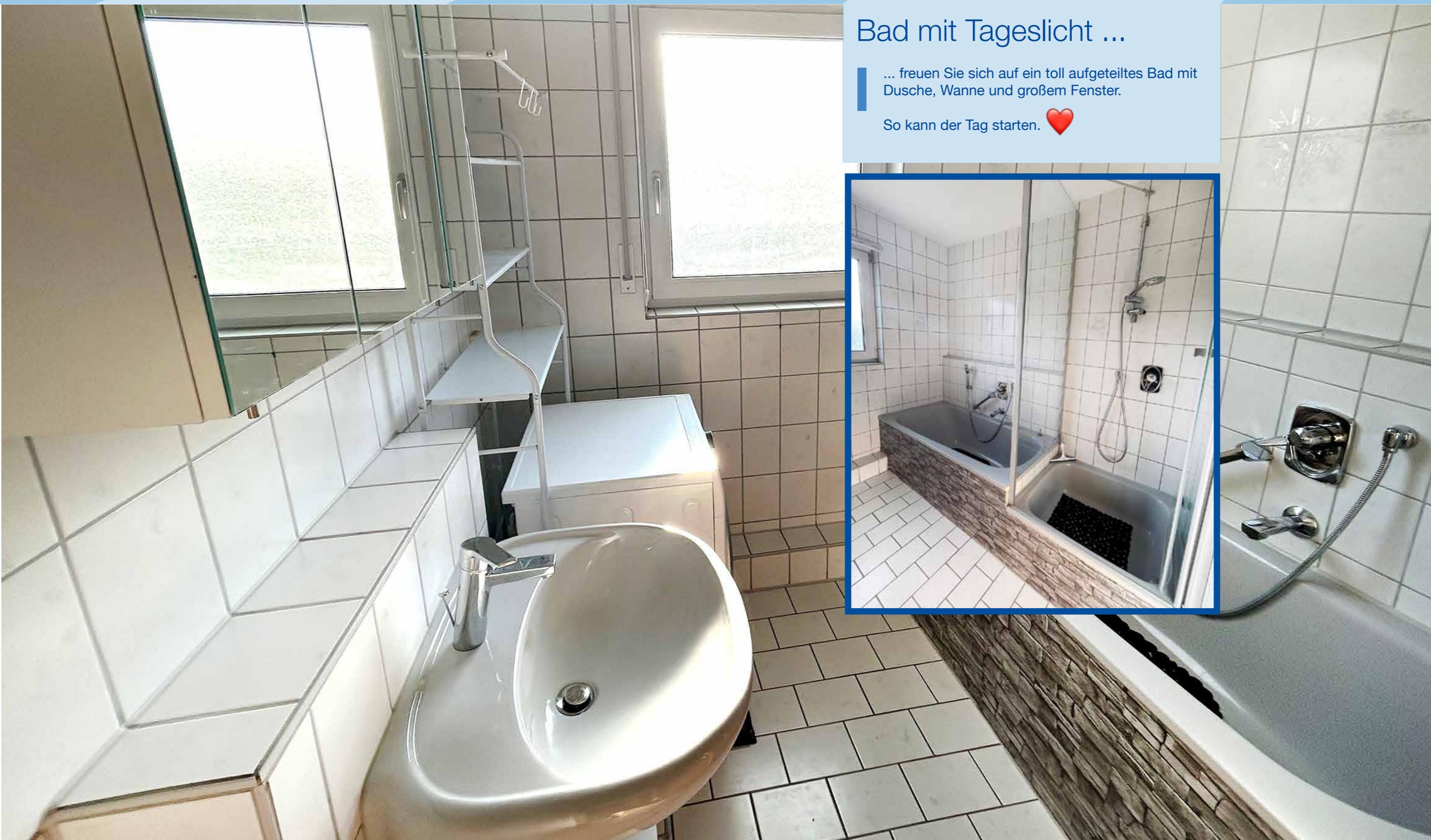
Schöne Träume sind garantiert  
und morgens hat man einen schönen  
Blick ins Grüne.



## Kind / Homeoffice ...

... Platz für die Jugend oder fürs Heimbüro.





## Bad mit Tageslicht ...

... freuen Sie sich auf ein toll aufgeteiltes Bad mit Dusche, Wanne und großem Fenster.

So kann der Tag starten. ❤️





## Balkon ...

... genießen Sie die Sonne und Ihr Leben!  
Freuen Sie sich schon jetzt auf viele  
sonnige & schöne Stunden, alleine  
mit Partner oder der Familie.



## Garage ...

... Platz fürs „heiligs‘ Blechle“.

Nr. 524 gehört Ihnen. 

525

524

523

## Details – Ausstattung



Aufzug



Sicherungskasten / Wohnung



Fussbodenheizung



Keller



Wasseruhren in der Wohnung



WLAN Lichtschalter



Sprechanlage



Waschraum UG

Grundriss  
– 2D



Grundriss  
– 3D

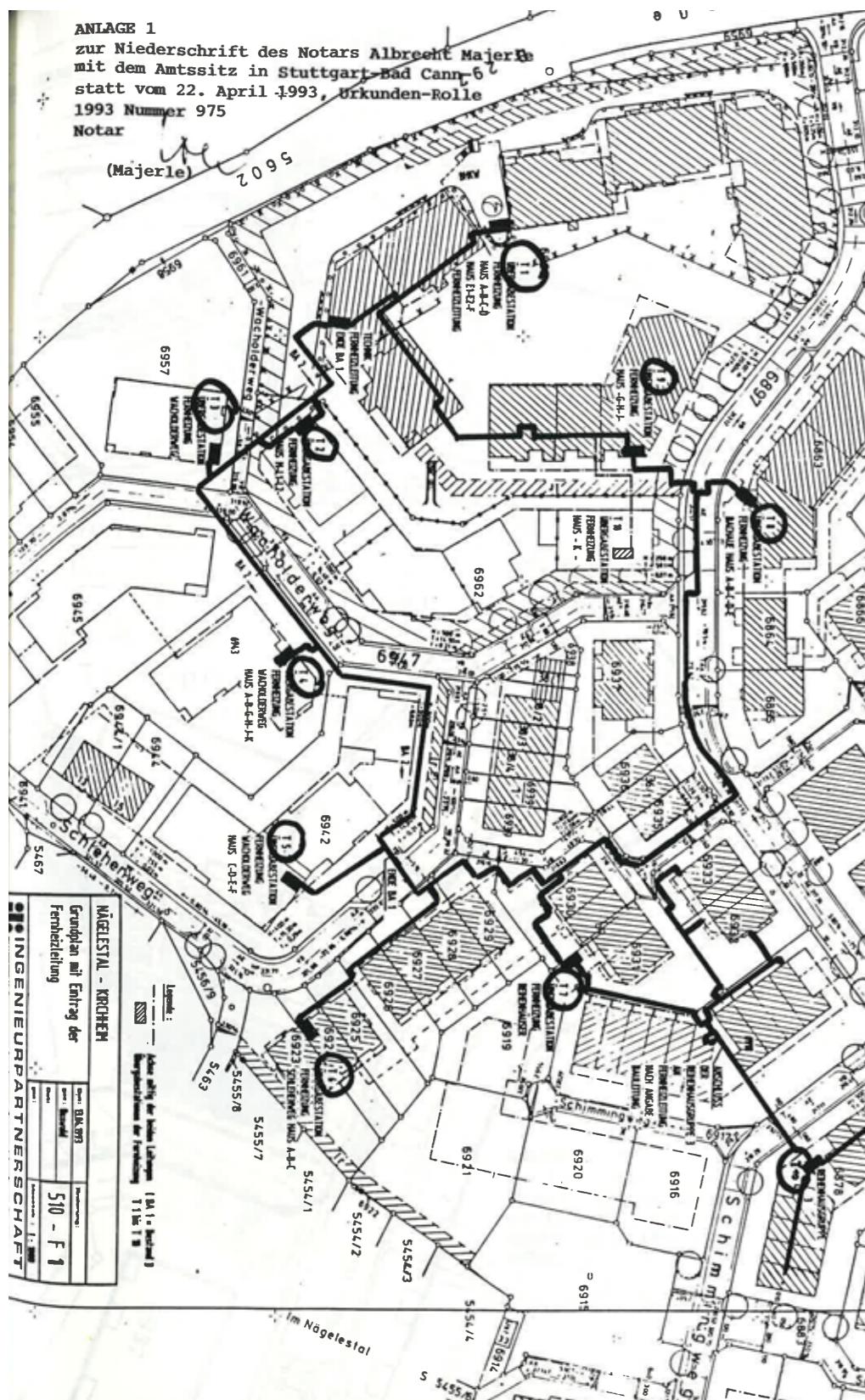


## Wohnflächenberechnung

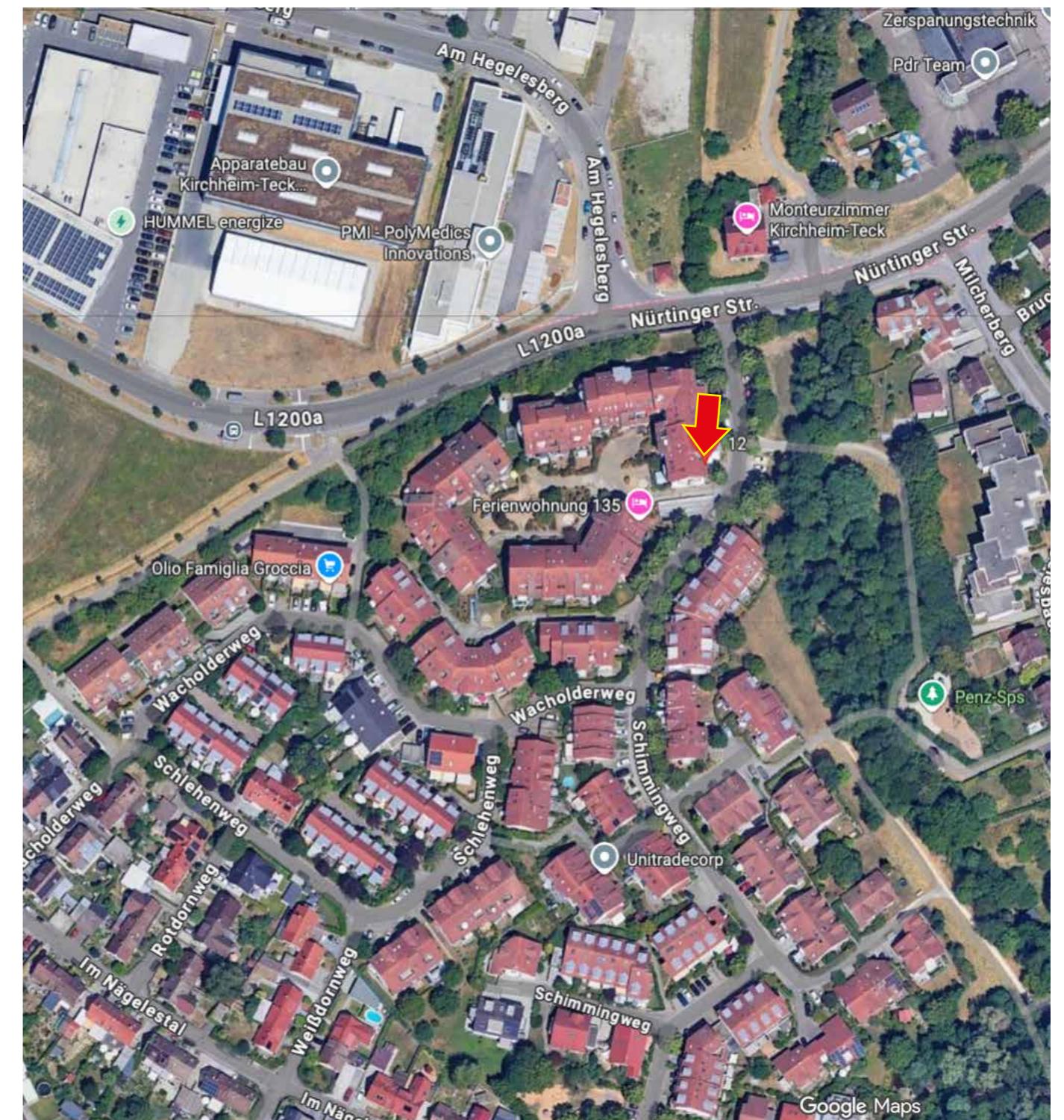
## Energieausweis

	Fläche / m <sup>2</sup>	folgt
Wohnen/Essen	ca. 31,30 m <sup>2</sup>	
Schlafen	ca. 12,32 m <sup>2</sup>	
Kind/Homeoffice	ca. 12,45 m <sup>2</sup>	
Küche	ca. 5,30 m <sup>2</sup>	
Bad	ca. 5,96 m <sup>2</sup>	
WC	ca. 2,37 m <sup>2</sup>	
Diele	ca. 6,00 m <sup>2</sup>	
Balkon (½)	ca. 3,25 m <sup>2</sup>	
<b>gesamt</b>	<b>ca. 78,95 m<sup>2</sup></b>	
./. 1% für Putz	- 0,79 m <sup>2</sup>	
	<b>78,164 m<sup>2</sup></b>	
	=====	

## Lageplan



## Luftbild





Zwei **FIRMEN** – ein Ziel: **Ihre vollständige Zufriedenheit.**



## Persönlicher Finanzierungsvorschlag für KAPITALANLAGE

### 3½ Zimmer Wohnung mit Balkon & TG-Platz Schimmingweg 12 – 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 & TG	Kaufpreis des Objektes:	€ 299.000,--
Nutzungsart:	Eigenutzung	Nebenkosten (*1):	€ 33.667,--
Beschaffungsverhältnis:	Angestellte/r	angenommenes Eigenkapital:	€ 132.667,--
Auszahlungsdatum:	01.02.2026	Fremdmittelbedarf:	€ 200.000,--
*1 Grunderwerbsteuer 5 %, Notar 1,5 % Makler 4,76 %			

#### unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

#### – zur Kapitalanlage

Darlehensbetrag	Sollzins-bindung	Anfängliche Tilgung	Sollzinssatz/ Effektiver Jahreszins (PAngV)	Monatliche Rate	Ihr monatlicher Gesamtaufwand
€ 100.000	15 Jahre	2,00 %	3,58 % / 3,69 %	€ 474,16	€ 914,99
€ 100.000	10 Jahre	2,00 %	3,22 % / 3,29 %	€ 440,83	

#### Kalt-Mietertrag

#### Ihr monatlicher Überschuss

€ 1.014,- ▲ 13,00 €/m² Wohnung/mlt.	€ 159,-
€ 60,00	Garage/mlt.

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.

## Persönlicher Finanzierungsvorschlag für EIGENNUTZUNG

### 3½ Zimmer Wohnung mit Balkon & TG-Platz Schimmingweg 12 – 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 & TG	Kaufpreis des Objektes:	€ 299.000,--
Nutzungsart:	Eigenutzung	Nebenkosten (*1):	€ 33.667,--
Beschaffungsverhältnis:	Angestellte/r	angenommenes Eigenkapital:	€ 132.667,--
Auszahlungsdatum:	01.02.2026	Fremdmittelbedarf:	€ 200.000,--

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

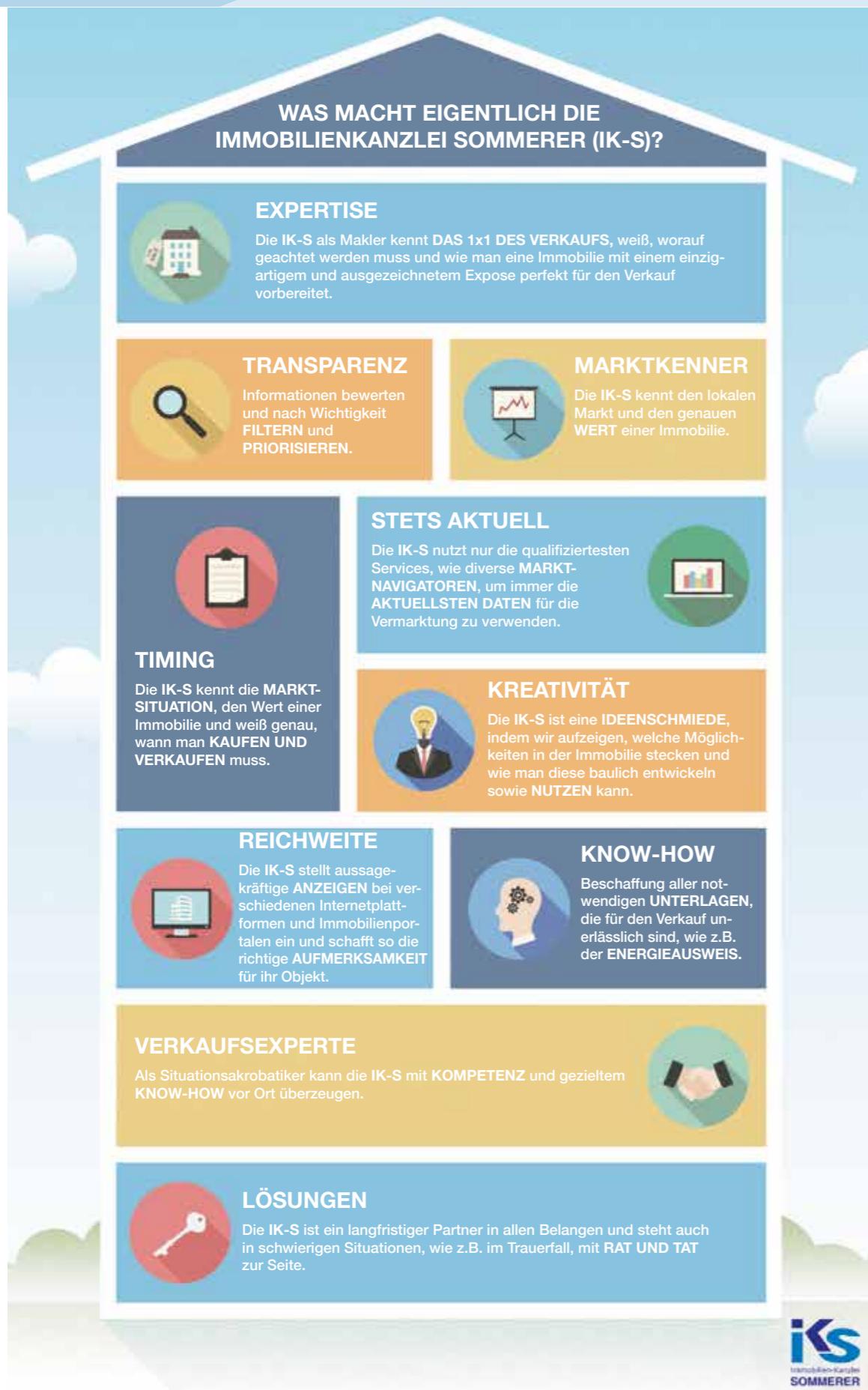
#### unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

#### – zur Eigennutzung

Darlehensbetrag	Sollzins-bindung	Anfängliche Tilgung	Sollzinssatz/ Effektiver Jahreszins (PAngV)	Monatliche Rate	Ihr monatlicher Gesamtaufwand
€ 100.000	15 Jahre	2,00 %	3,58 % / 3,69 %	€ 474,16	€ 914,99
€ 100.000	10 Jahre	2,00 %	3,22 % / 3,29 %	€ 440,83	

Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 914,99 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.



## 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!**

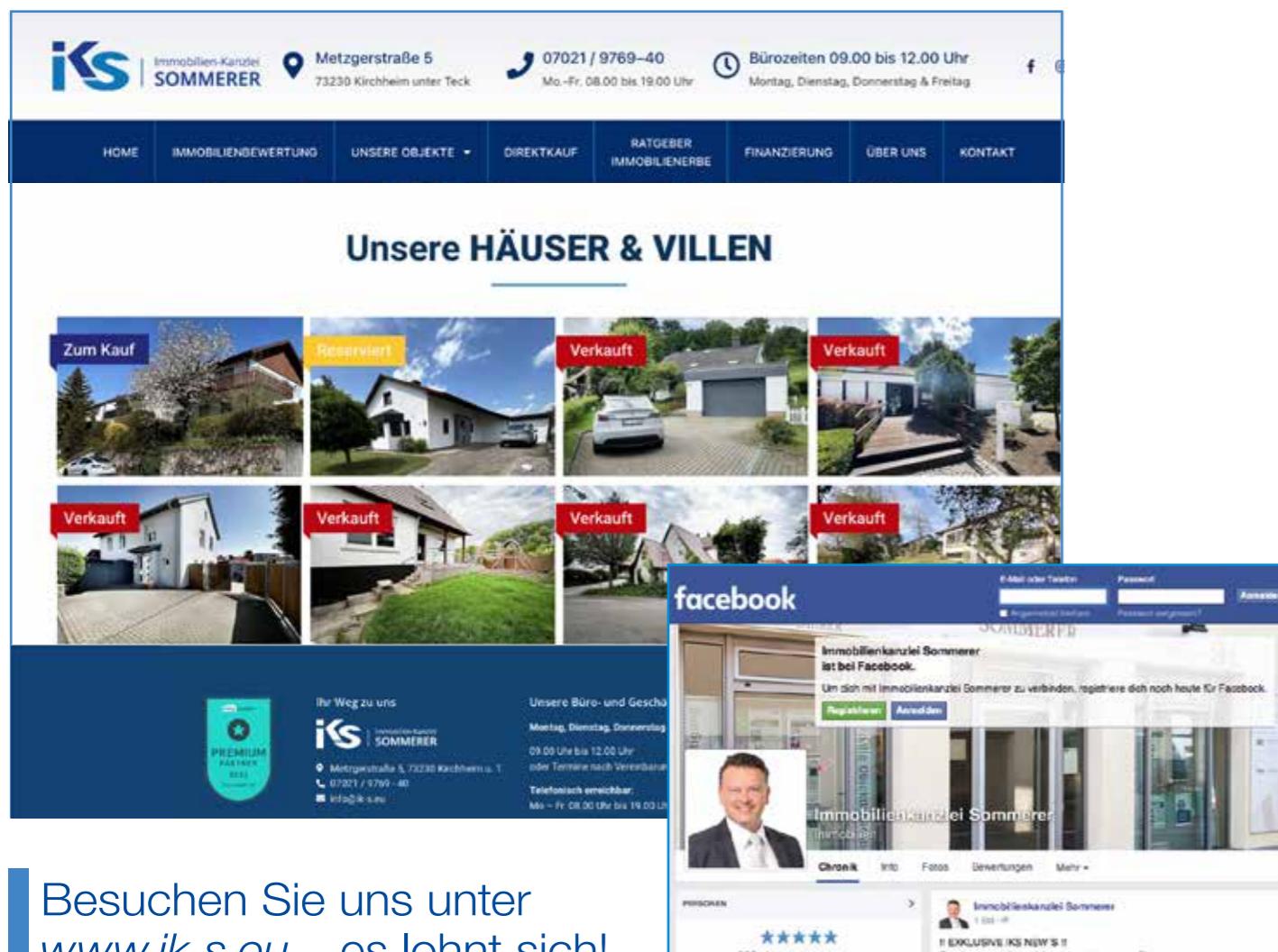


Im Sommer 2020 veröffentlichte dann der Teckbote acht verlockende Speise-Kreationen des sympathischen Immobilienmaklers zum Nachkochen für jedermann.

## 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.



The screenshot shows the homepage of the iKs Immobilien-Kanzlei SOMMERER website. At the top, it displays the company logo, address (Metzgerstraße 5, 73230 Kirchheim unter Teck), phone number (07021 / 9769-40), and office hours (09.00 bis 12.00 Uhr, Mo-Fr, 08.00 bis 19.00 Uhr). Below this is a navigation bar with links for HOME, IMMOBILIENBEWERTUNG, UNSERE OBJEKTE, DIREKTKAUF, RATGEBER IMMOBILIENERBE, FINANZIERUNG, ÜBER UNS, and KONTAKT. A section titled "Unsere HÄUSER & VILLEN" features a grid of twelve property images with status labels: "Zum Kauf", "Reserviert", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", "Verkauft", and "Verkauft". Below this is a "facebook" section showing the company's Facebook page with a profile picture of a man, a cover photo of a building, and some posts. The footer contains links to "PREMIUM PARTNER", "Ihr Weg zu uns", "Unsere Büro- und Geschäftstermine", and contact information including a phone number and email address.

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!

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



Jochen Sommerer (Dipl. Immobilienwirt)

## Preise für Gebraucht-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.

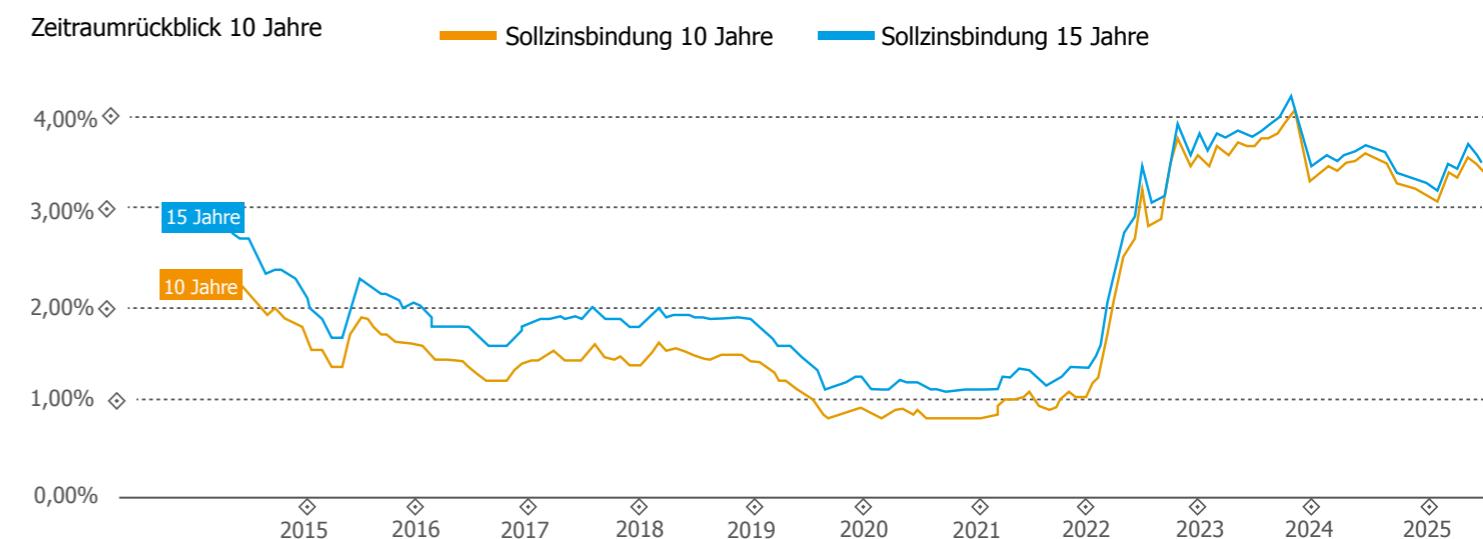


Friedrich Lebküchner  
(BauFinanz)



Marcel Müller  
Immobilien- & Finanzierungs-Berater

## 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.

# 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: (0171) 5 72 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)

