

So will ich wohnen ❤️

Wohntraum mit Sonnenbalkon  
moderne 4½ Zimmer Wohnung im OG  
mit Aufzug in ruhiger Lage

Hülenbergstr. 11 – 72622 Nürtingen-Reudern

**iks**  
Immobilien-Kanzlei  
**SOMMERER**



**iks** | Immobilien-Kanzlei  
**SOMMERER**

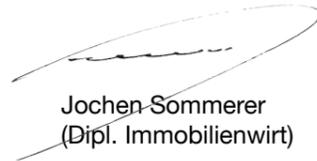
Über viele Jahre ein Garant  
Ehrlichkeit, Kompetenz und Vertrauen



## 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)

Vermietung 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 .....	14
Fotografien – Kind .....	16
Fotografien – Kind / Homeoffice / Gast .....	18
Fotografien – Bad .....	20
Fotografien – WC .....	22
Fotografien – Balkon .....	24
Fotografien – Details und Ausstattung.....	26
Grundrisse – 2D .....	28
Wohnflächenberechnung.....	32
Was macht eigentlich die IKS.....	34
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor .....	36
Besuchen Sie uns im Internet.....	38
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER.....	40

## Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Eine Wohnung wie für mich gemacht   
Wunderschöne 4 ½ Zimmerwohnung mit top Ausstattung und Einbauküche.  
Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass die Anmietung dieses Domizils provisionsfrei ist! Des Weiteren erfolgen die Angaben der Immobilienkanzlei Sommerer gemäß der vom Vermieter erhaltenen Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Die Immobilienkanzlei Sommerer ist nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Ist die Immobilienkanzlei Sommerer beauftragt, den angemessenen Marktwert zu berechnen, geschieht dies nach aktueller Markterfahrung und nicht nach „Gutachter-Regeln“. Die Haftung der Immobilienkanzlei Sommerer beschränkt sich auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Adresse:	Hülenbergstr. 11 in 72622 NT-Reudern
Wohnungstyp:	Wohnung im I.OG eines 9-Familienhauses
Zimmer:	4 ½ Zimmerwohnung mit großem Sonnenbalkon
Wohnfläche nach DIN:	ca. 111,74 m <sup>2</sup>
Etage:	I.OG
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	wunderschön, top modern mit Tageslicht
extra Gäste WC:	ja
Objektzustand:	Neubau ähnlich
Baujahr:	2010
Heizungsart:	Fußbodenheizung
TG-Platz:	ja
Kellerräume:	ja
Waschküche:	ja
Kabelanschluss:	Vodafone verfügbar
Internetanschluss:	Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s oder DSL-Internet mit bis zu 250 Mbit/s möglich
Nebenkosten:	350,-- € / mtl./ 2 Personen
Energiekennziffer:	49 kWh (m <sup>2</sup> -a)
Bezug:	ab sofort
sonstiges:	- top moderne Ausstattung - extra breite Türen - großer Balkon - moderne Einbauküche - top Lage
Kaution:	3 Monatsmieten

<b>Kaltmiete Wohnung</b>	€ 1.240,-- / mtl.	) € 1.300,--
<b>TG-Platz</b>	€ 60,-- / mtl.	

## Herzlich willkommen ...

... modern, offen und sehr hochwertig empfängt Sie diese Traumwohnung. Auffällig und sehr angenehm sind die überbreiten Türen.



## Wohnen / Essen ...

... Sie werden es lieben. ❤️  
Die großen Fensterfronten und der direkte  
Zugang zum Balkon ist pure Lebensqualität.



## Küche ... ❤️ ❤️

... ein Traum von einer Einbauküche.  
Freuen Sie sich auf eine moderne & hochwertige Markenküche mit edlem Look, tollem Design und hochwertigen Markengeräten.



## Küche ...

... klare Linien kombiniert mit Licht & ausreichend Platz. Hier finden Sie Ihre Traumküche.



## Schöne Träume ... 🤤

... verspricht dieses geräumige Schlafzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne und der Einbauschränke kann für „schlankes Geld“ übernommen werden.



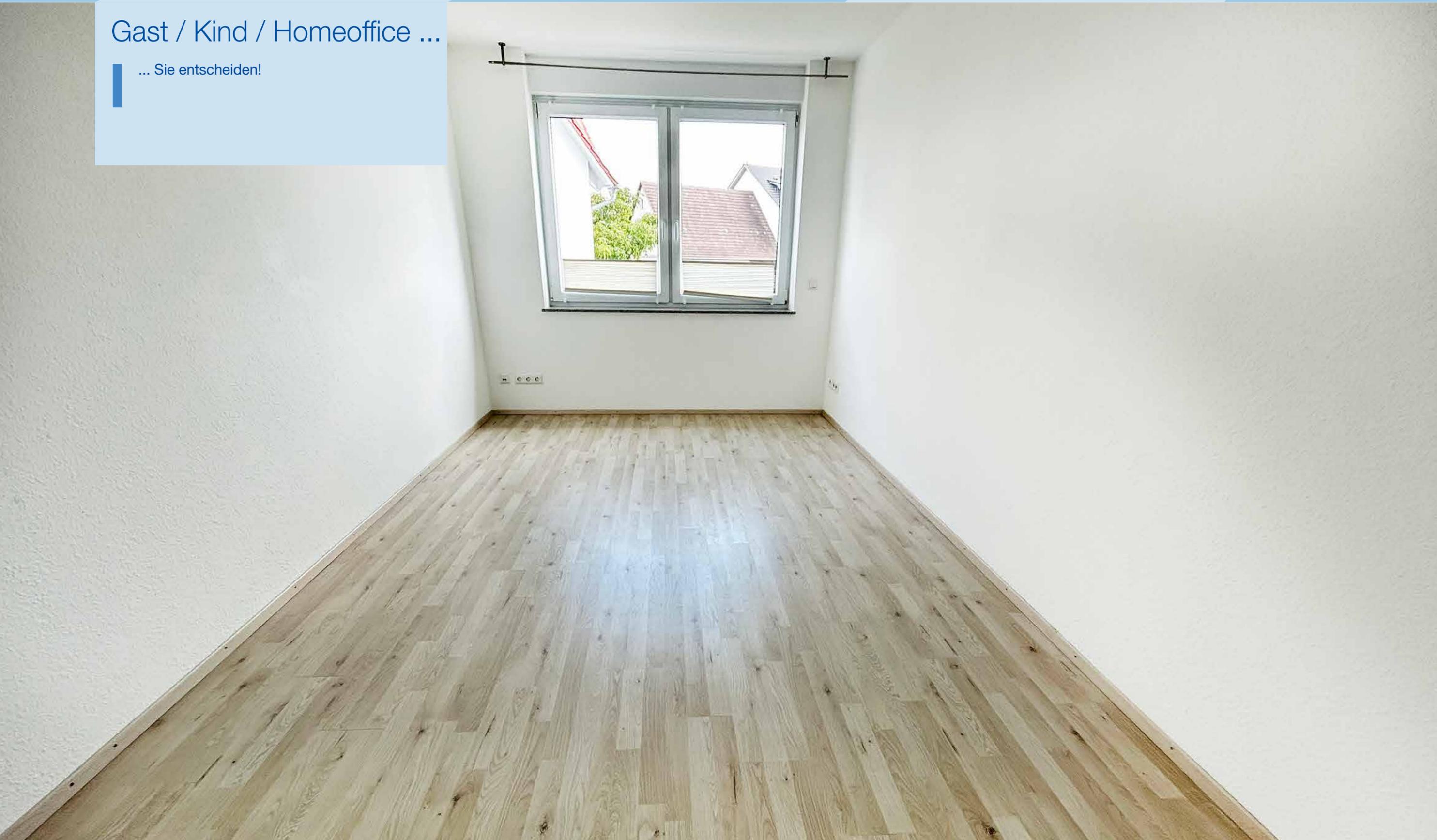
## Kind 1 ...

... Platz für die Jugend oder Homeoffice.   
Sie entscheiden.



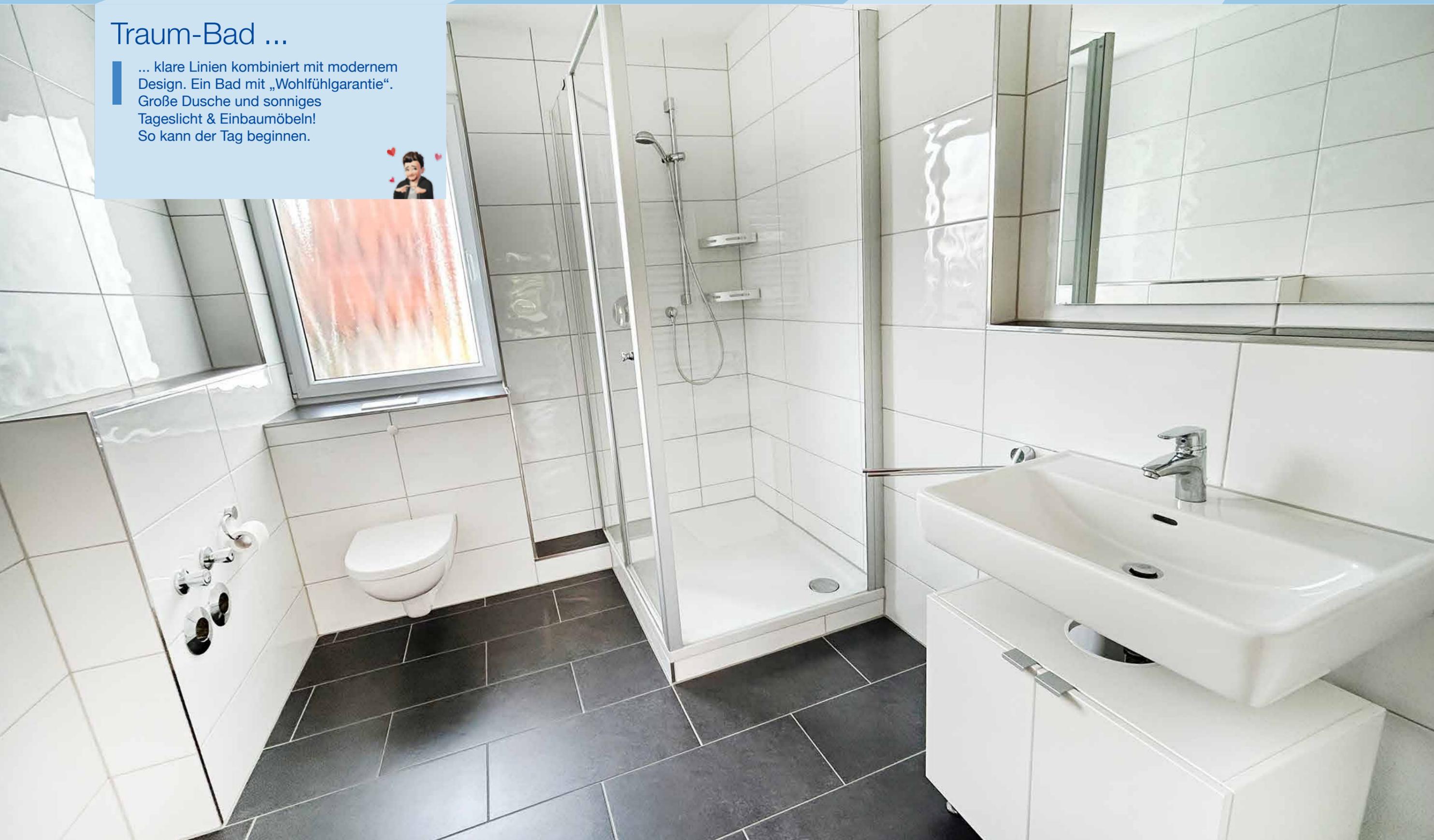
Gast / Kind / Homeoffice ...

... Sie entscheiden!



## Traum-Bad ...

... klare Linien kombiniert mit modernem Design. Ein Bad mit „Wohlfühlgarantie“. Große Dusche und sonniges Tageslicht & Einbaumöbeln! So kann der Tag beginnen.



## Gäste WC ...

... das „stille Örtchen“ für Ihre Gäste.  
Und das ist auch so schön.



## Großer Balkon ...

... .. herrlich überdacht und wunderbar groß.  
So muss ein Balkon sein.



## Details – Ausstattung



Miele oder Neff Geräte in der Einbauküche



Netzwerk Dosen in allen Zimmern



Videosprechanlage



Sicherungskasten



Raum Be-, und Entlüftung in jedem Raum



elektrische Rolläden in allen Zimmern

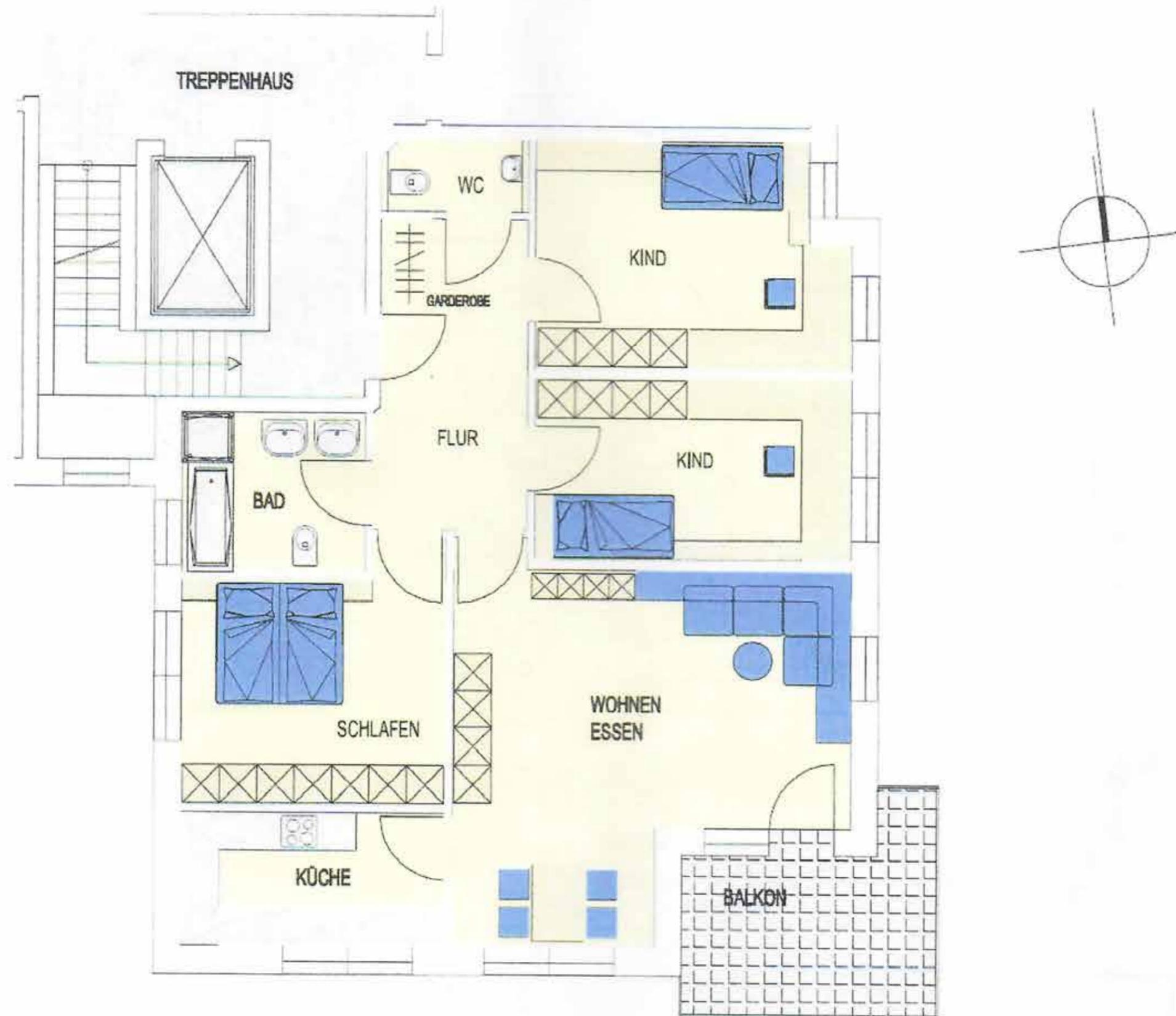


kleine Wohneinheit mit 9 Parteien

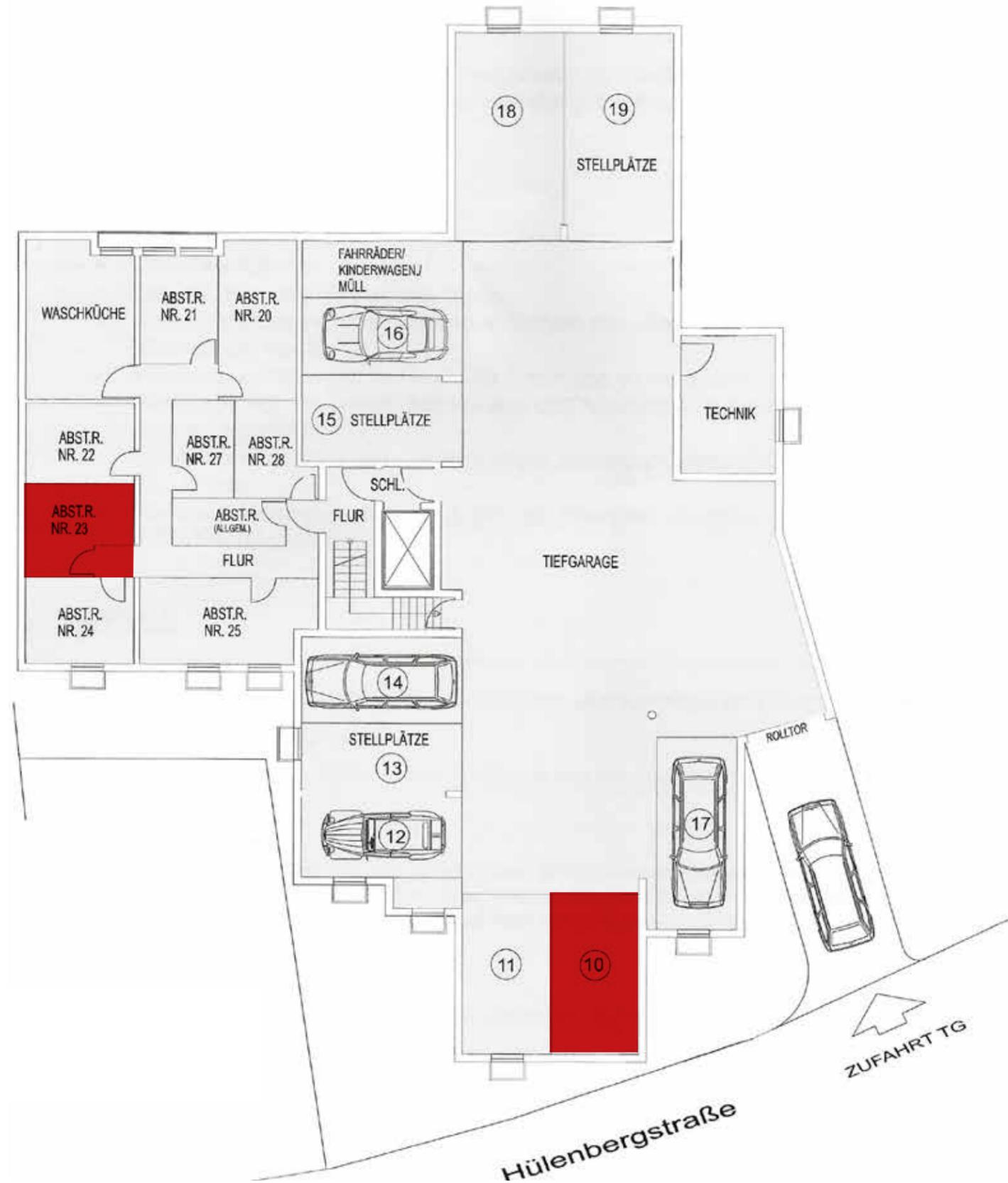


Waschmaschinenplatz im UG

Grundriss  
– 2D



Grundriss  
– 2D UG



## Wohnflächenberechnung nach DIN277

## Notizen

<b>I.OG</b>	Fläche / m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,14 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,13 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 8,64 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 31,35 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 16,54 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,17 m <sup>2</sup>
Balkon (zur Hälfte)	ca. 5,35 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 111,74 m<sup>2</sup></b> =====

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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.

**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 **AUFMERSAMKEIT** für ihr Objekt.

**KNOW-HOW**  
Beschaffung aller notwendigen **UNTERLAGEN**, die für den Verkauf unerlässlich sind, wie z.B. der **ENERGIEAUSWEIS**.

**VERKAUFSEXPERTE**  
Als Situationsakrobatiker kann die IK-S mit **KOMPETENZ** und gezieltem **KNOW-HOW** vor Ort überzeugen.

**LÖSUNGEN**  
Die IK-S ist ein langfristiger Partner in allen Belangen und steht auch in schwierigen Situationen, wie z.B. im Trauerfall, mit **RAT UND TAT** zur Seite.



**Exzellent**

★★★★★

4,8

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

**Immo 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: ★★★★★ (4,9)

Kompetenz: ★★★★★ (4,9)

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)

# 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)

