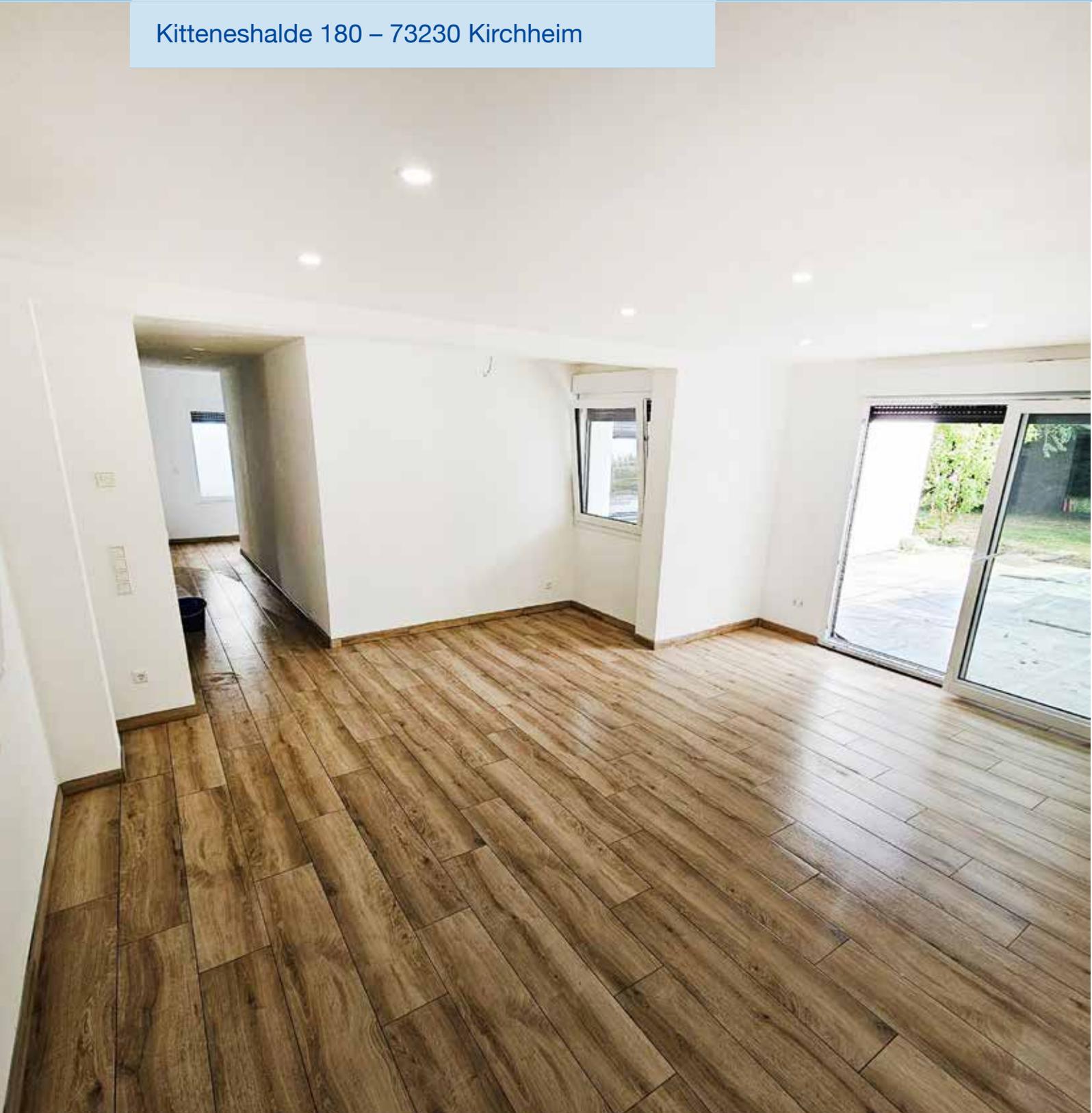


So will ich wohnen ❤️

Wohntraum mit großer Terrasse neue 4½ Zimmer Wohnung im EG eines Bungalows mit 2 Wohnungen

iks
Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Kitteneshalde 180 – 73230 Kirchheim

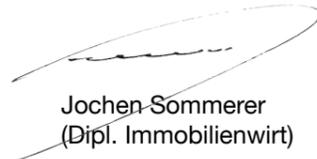




Sehr geehrte Damen und Herren,

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 – Wohnen / Essen | 6 |
| Fotografien – Küche | 10 |
| Fotografien – Flur | 12 |
| Fotografien – Schlafen | 14 |
| Fotografien – Kind | 16 |
| Fotografien – Kind / Homeoffice / Gast | 18 |
| | |
| Fotografien – Bad | 20 |
| Fotografien – WC | 24 |
| Fotografien – Terrasse / Garten | 26 |
| Fotografien – Keller | 32 |
| Fotografien – Details und Ausstattung..... | 36 |
| Energieausweis | 39 |
| Grundrisse – 2D | 40 |
| Wohnflächenberechnung..... | 44 |
| Luftbild..... | 46 |
| Lageplan..... | 47 |
| Was macht eigentlich die IKS..... | 48 |
| Die Immobilienkanzlei stellt sich vor | 50 |
| Besuchen Sie uns im Internet..... | 52 |
| Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER..... | 56 |

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Eine Wohnung wie für mich gemacht ❤️
Kleine Wohneinheit mit nur 2 Wohnungen.
Top modern und alles neu. Erstbezug nach Sanierung.

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: | Kittenschalke 180 in 73230 Kirchheim |
| Wohnungstyp: | Wohnung im EG eines Bungalows mit 2 Wohnungen |
| Zimmer: | 4 ½ Zimmerwohnung mit großer Terrasse ca. 51 m ² + Garten |
| Wohnfläche nach DIN: | ca. 107,96 m ² |
| Etagenanzahl: | EG |
| Schlafzimmer: | 3 |
| Badezimmer: | wunderschön & top modern |
| Objektzustand: | Erstbezug nach Kernsanierung |
| Kernsanierung: | 2024/2025 |
| Heizungsart: | Fußbodenheizung, Wärmepumpe |
| Garage: | nein |
| Kellerräume: | 1 großer Raum |
| 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: | 270,-- € / mtl./ 2 Personen |
| Energiekennziffer: | 314,6 kWh (m ² ·a) |
| Bezug: | ab sofort |
| sonstiges: | - top moderne Ausstattung - große Terrasse - nur 2 Wohnungen im Haus - top Lage |
| Kaution: | 2 Monatsmieten |
| Kaltmiete | € 1.500,-- / mtl. |
| Nebenkosten | € 270,-- / mtl. |

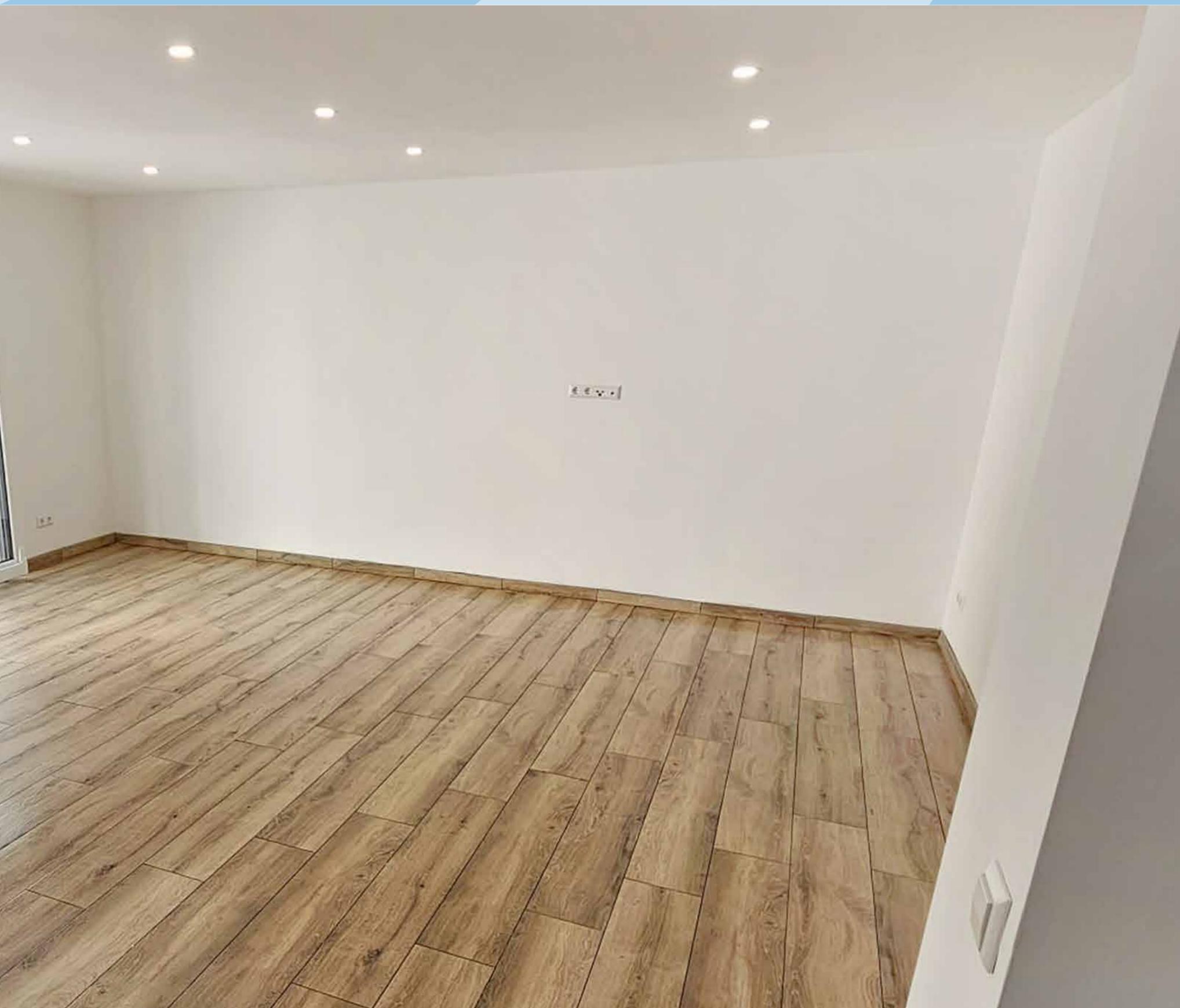
Herzlich willkommen ...

... modern, offen und sehr hochwertig empfängt Sie diese Traumwohnung.



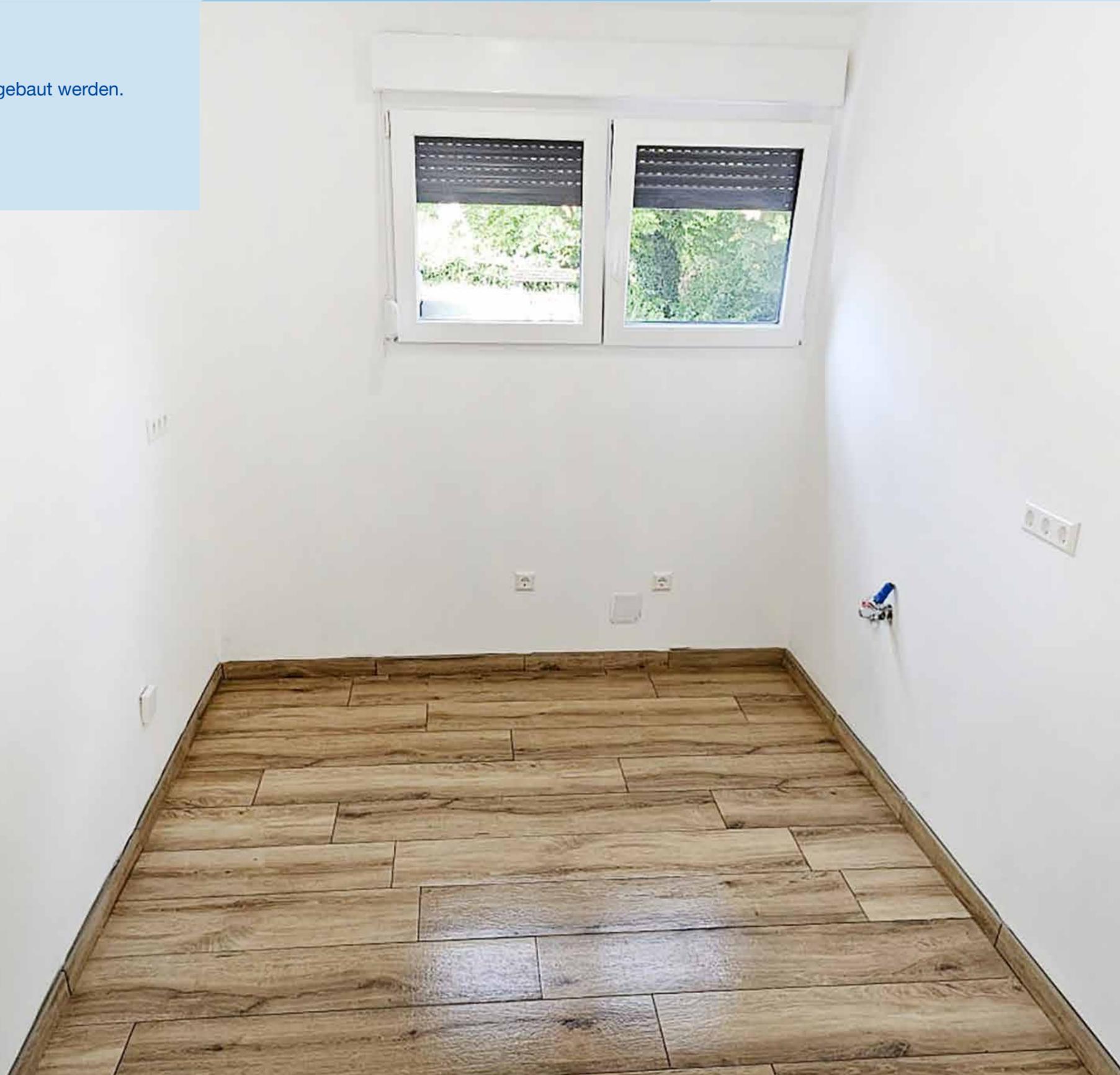
Wohnen / Essen ...

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



Küche ...

... muss vom Mieter eingebaut werden.



Flur zum Bad & Schlafbereich ...

... dieser Flur erschließt den Schlaf-
und Badbereich.



Schöne Träume ... 🤤

... verspricht dieses geräumige
Schlafzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne.



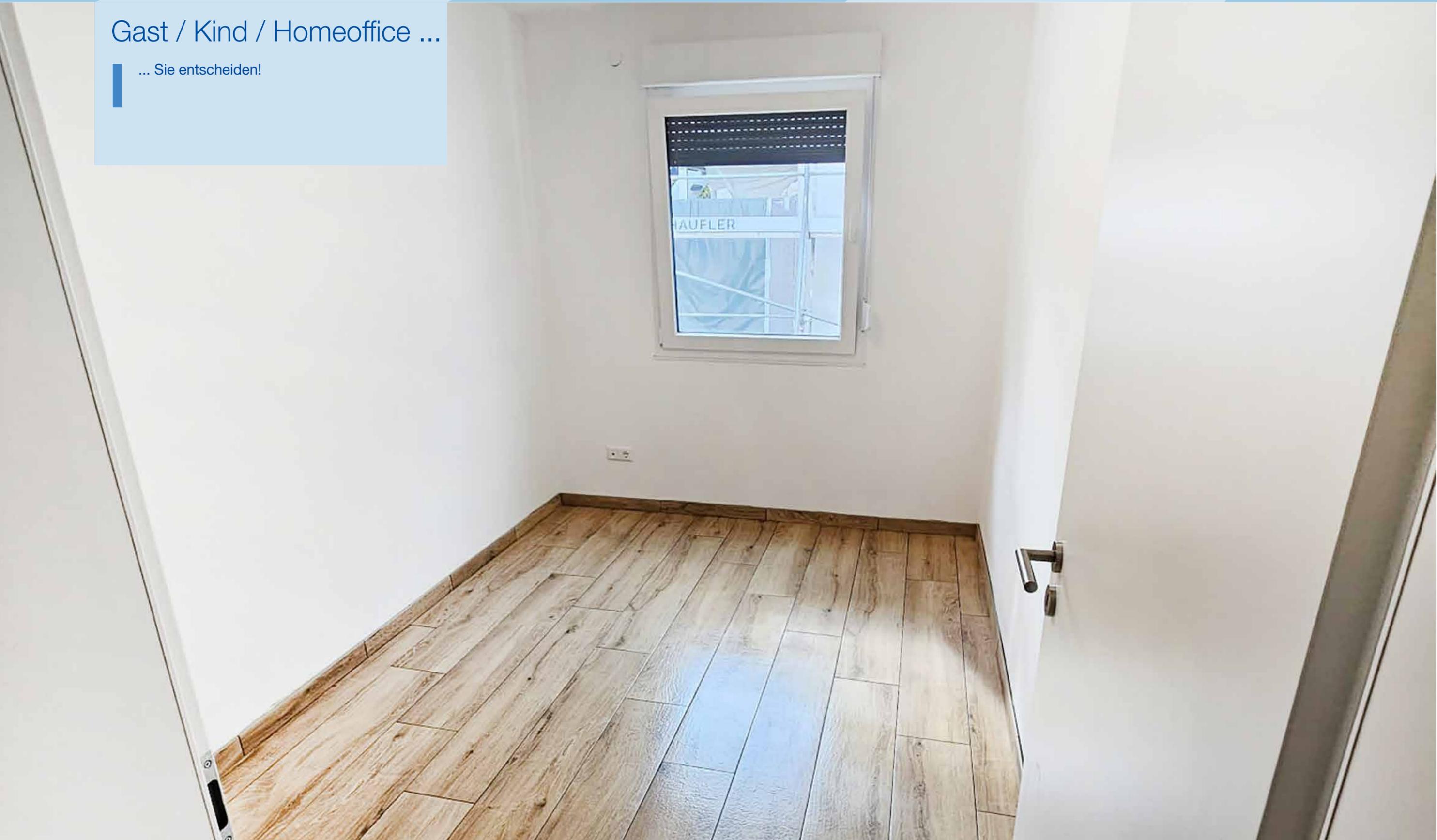
Kind 1 ...

... Platz für die Jugend.



Gast / Kind / Homeoffice ...

... Sie entscheiden!



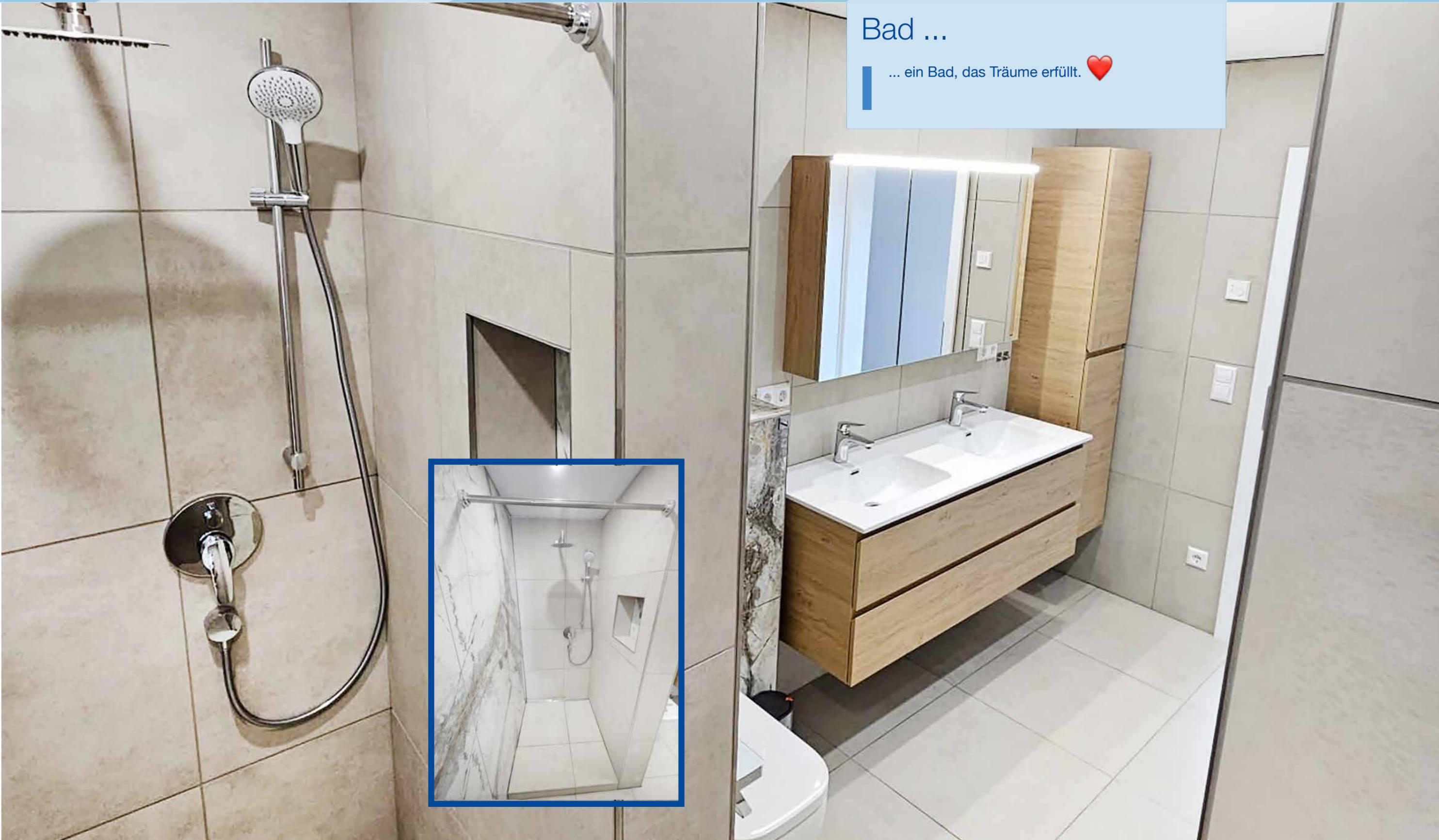
Traum-Bad ...

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



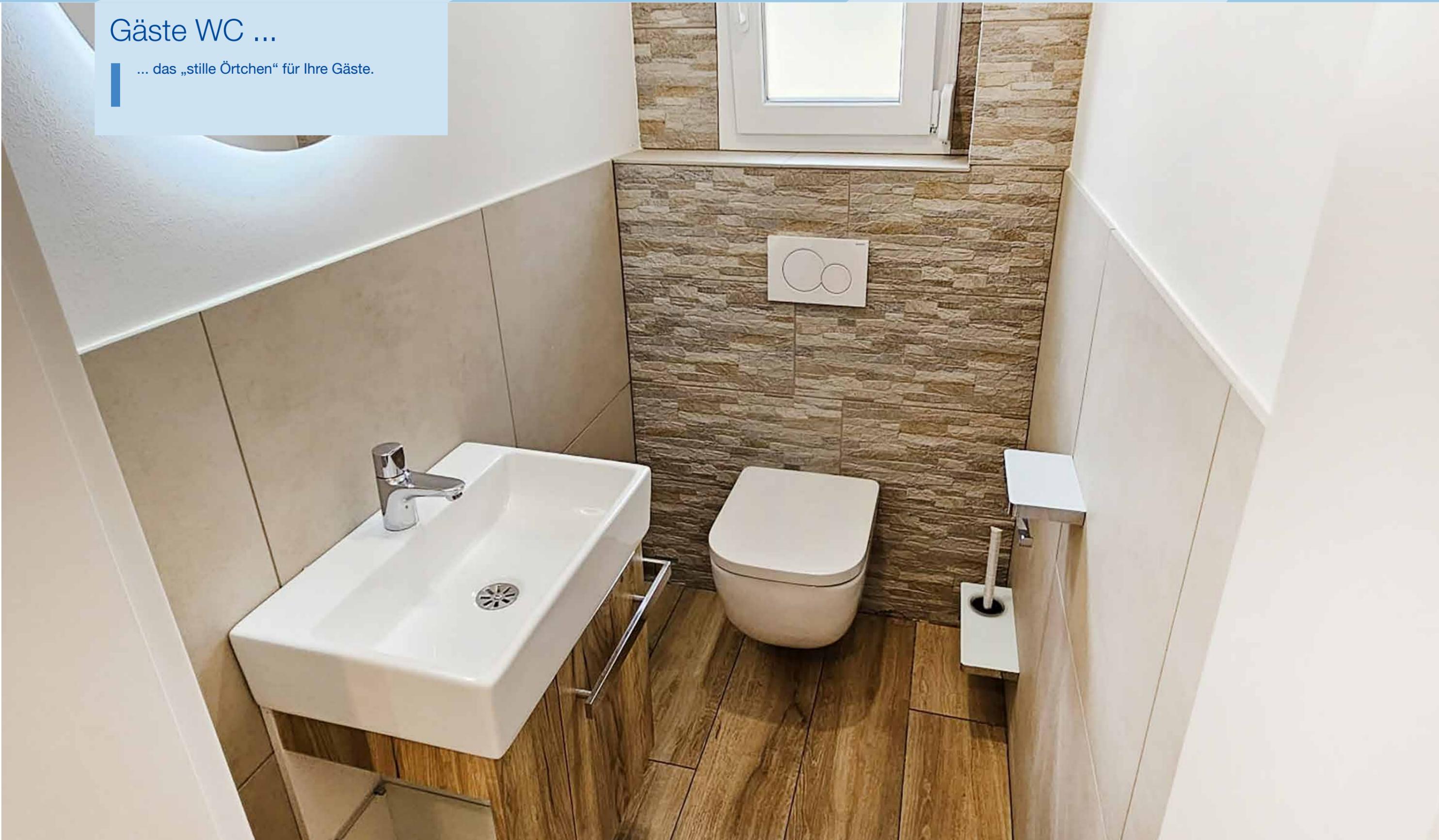
Bad ...

... ein Bad, das Träume erfüllt. ❤️



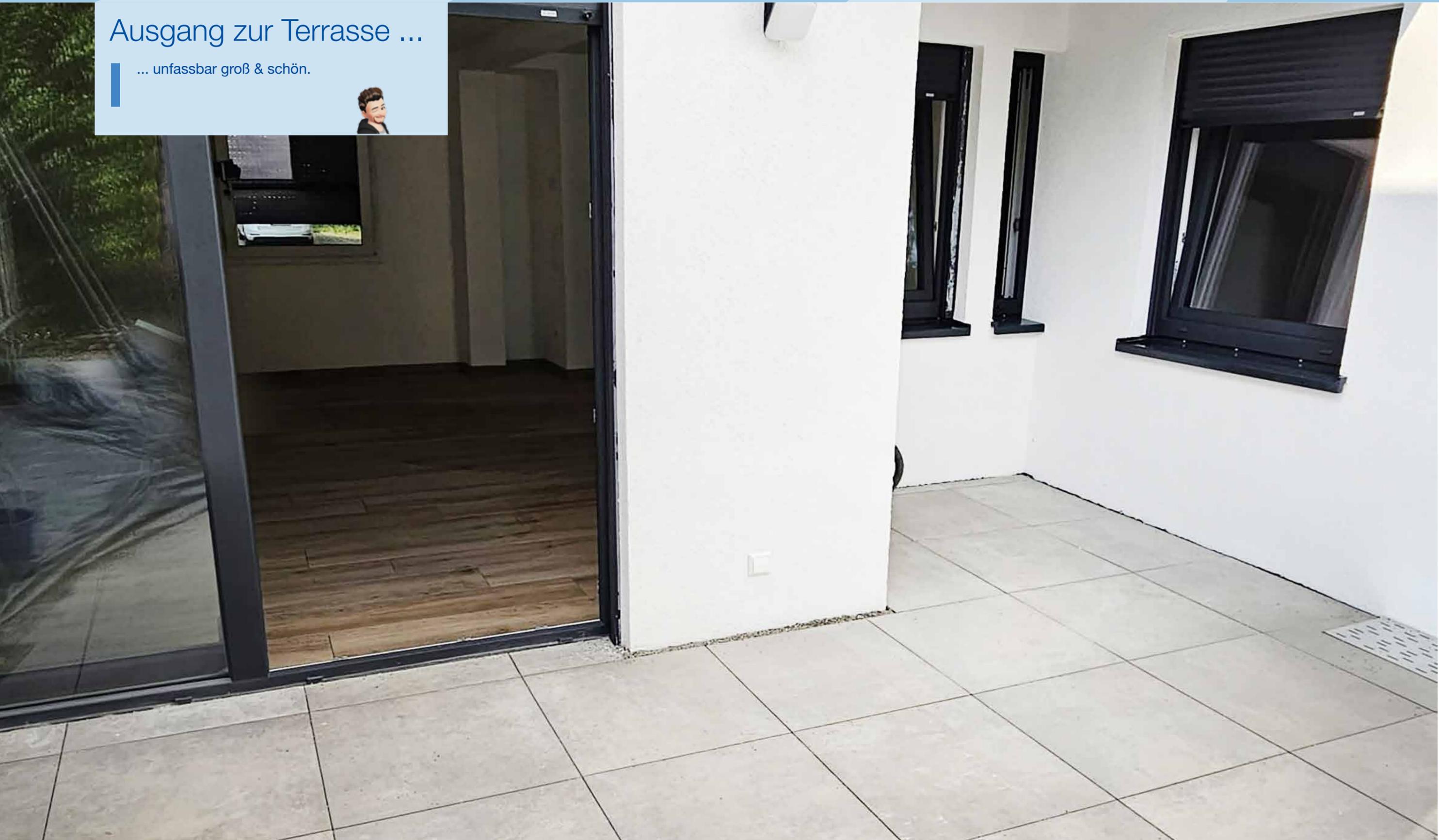
Gäste WC ...

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



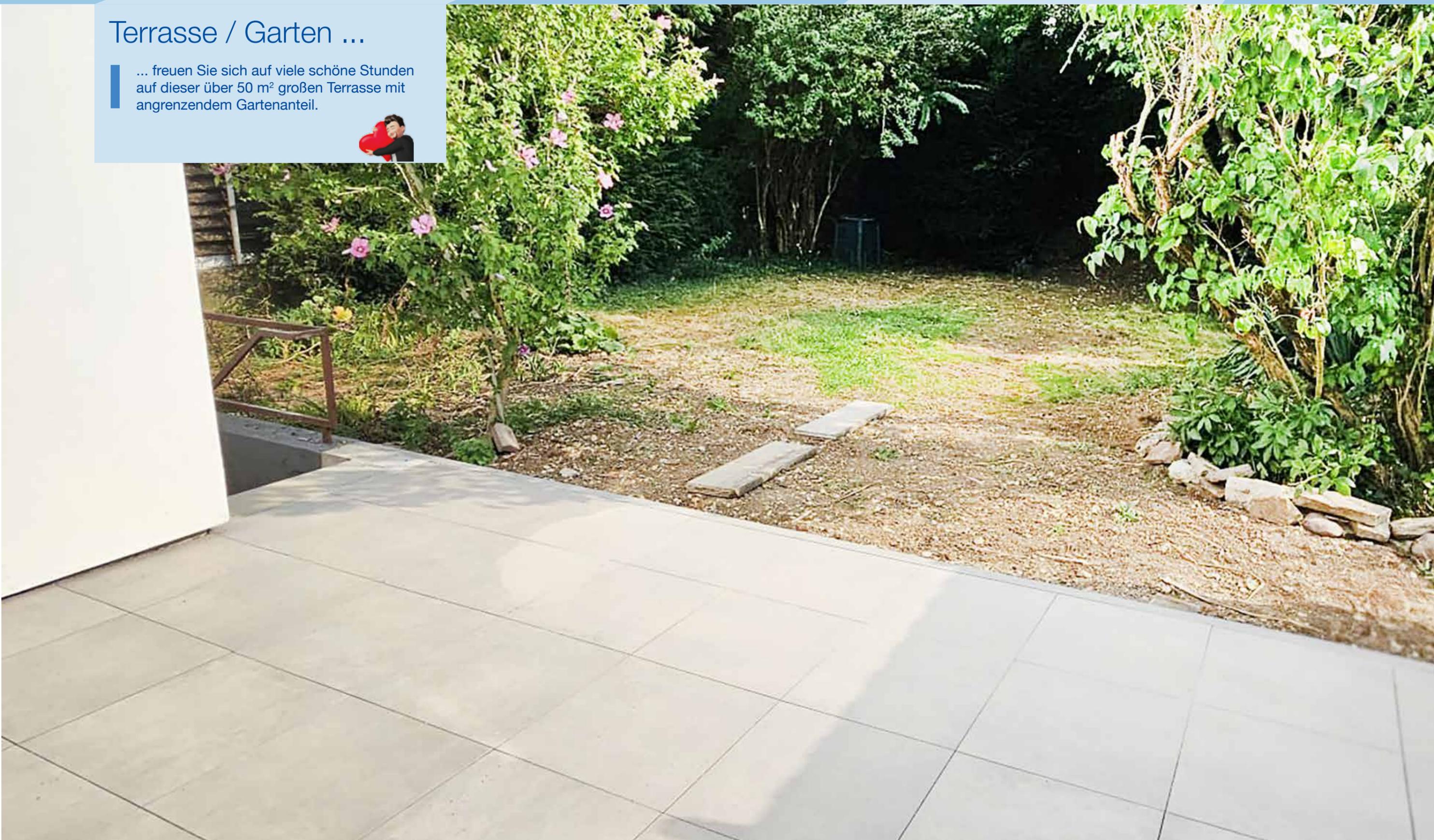
Ausgang zur Terrasse ...

... unfassbar groß & schön.



Terrasse / Garten ...

... freuen Sie sich auf viele schöne Stunden auf dieser über 50 m² großen Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil.



Große Terrasse ...

... ohne Worte.

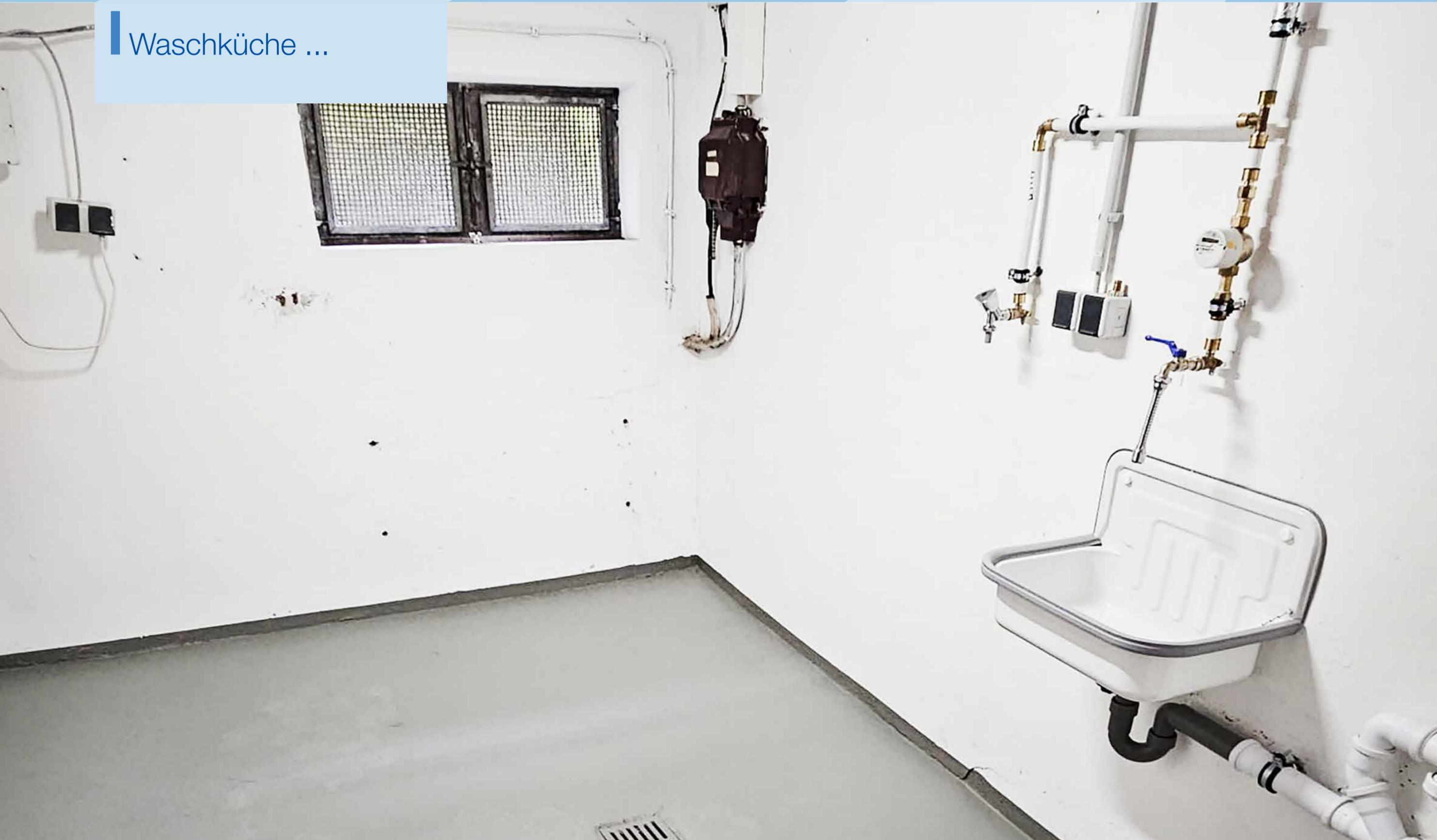


Keller ...

... viel Platz für alles, was man braucht
und nicht braucht



Waschküche ...



Details – Ausstattung



Wasseranschluß im Keller



Waschmaschinenanschluß im Keller



Medienverteilerkasten Wohnung



Verteilerkasten Fussbodenheizung



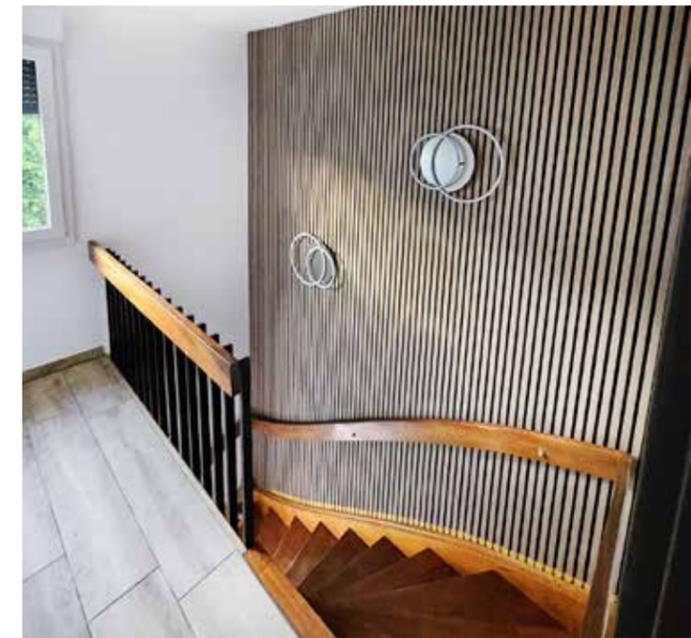
Hauptstromzählerkasten im Keller



Wohnungsverteilerkasten Strom



Hausnummer



Treppenhaus

Details – Ausstattung



Steuerung Fussbodenheizung in jedem Zimmer



Netzwerkkabel in jedem Zimmer



Netzwerkkabel und SAT-Anschluss im Wohnzimmer



Videosprechanlage

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

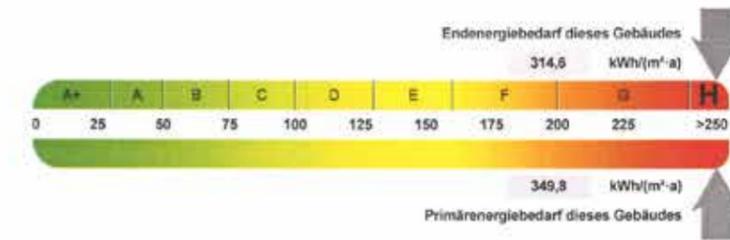
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005179621

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 98,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 349,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 142,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²

Ist-Wert 0,90 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

314,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil Wärmereitstellung⁵ Anteil EE⁶ der Einzelanlage Anteil EE⁶ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie

Summe⁷ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁶

Summe⁷ %

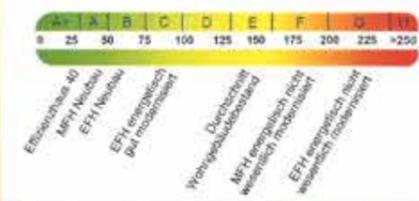
Summe⁷ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁷ %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴

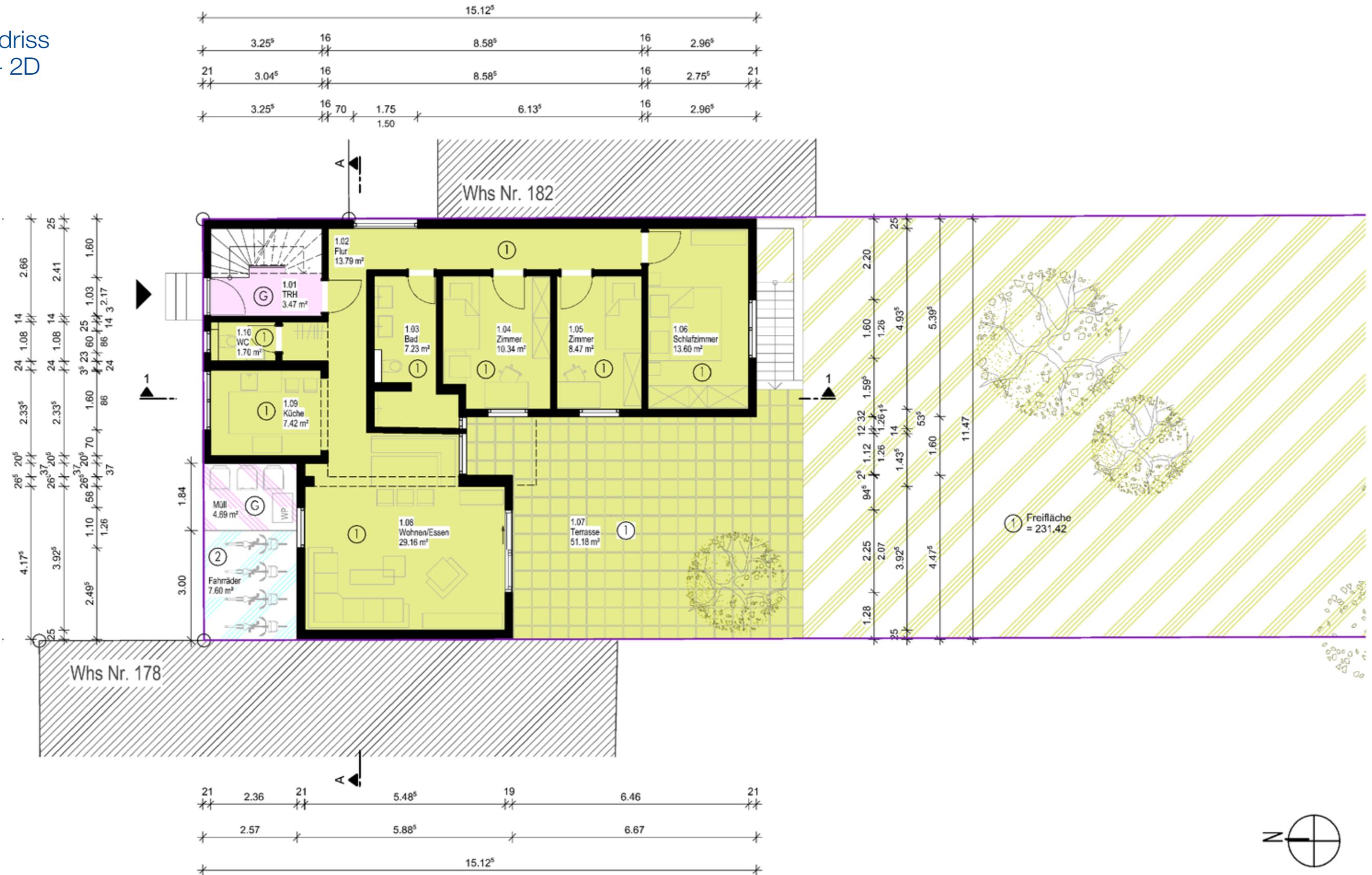


Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

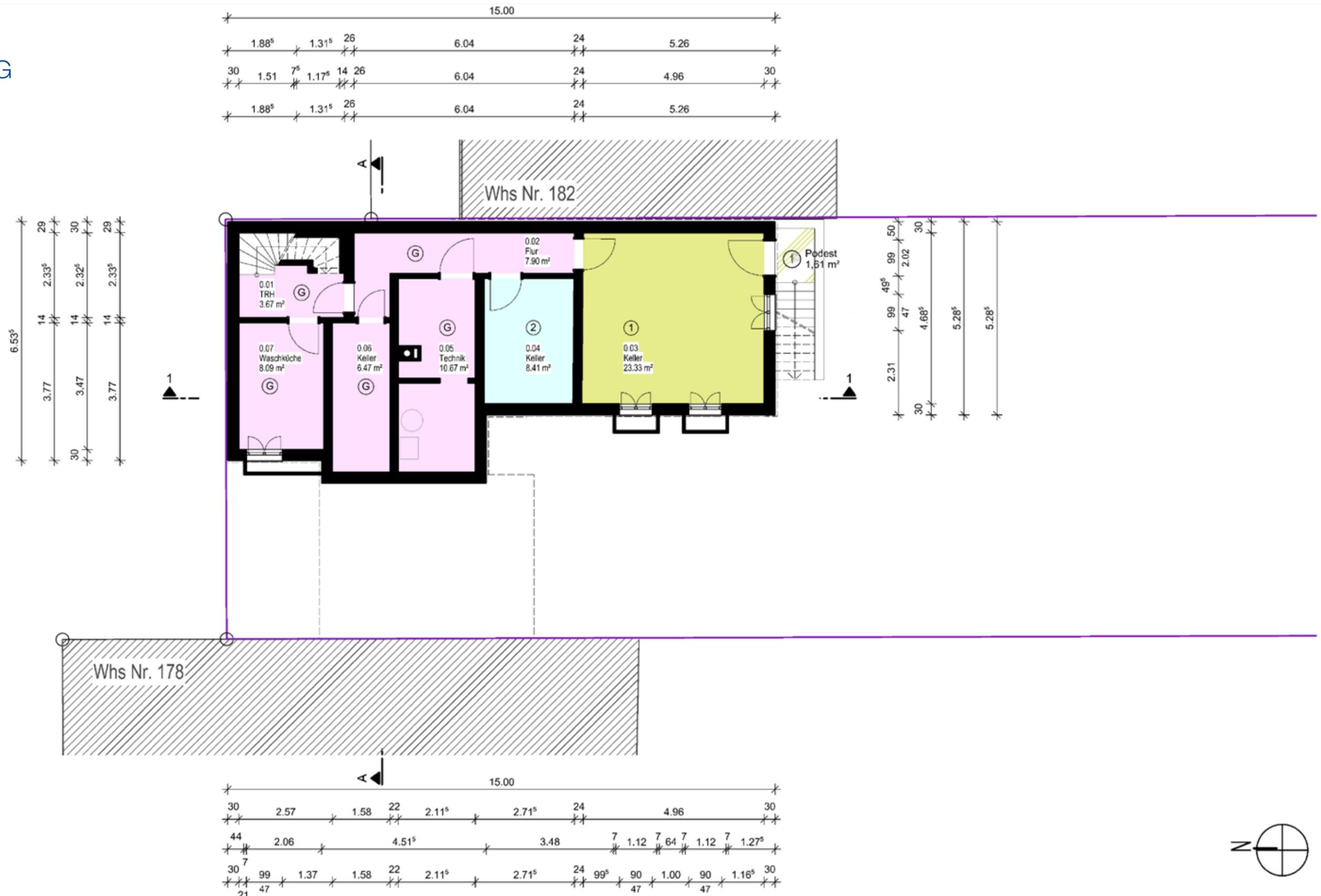
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

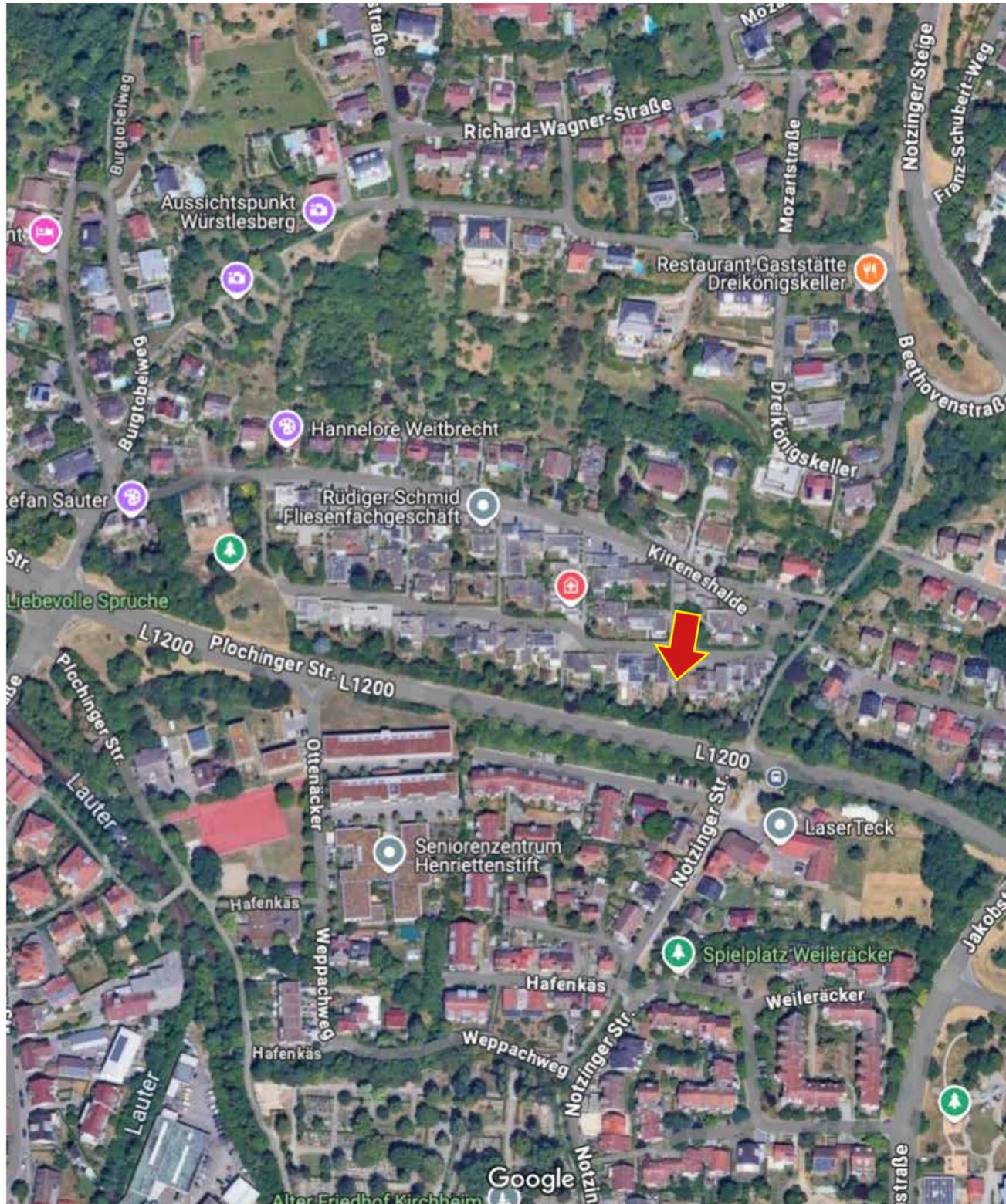
Grundriss
– 2D



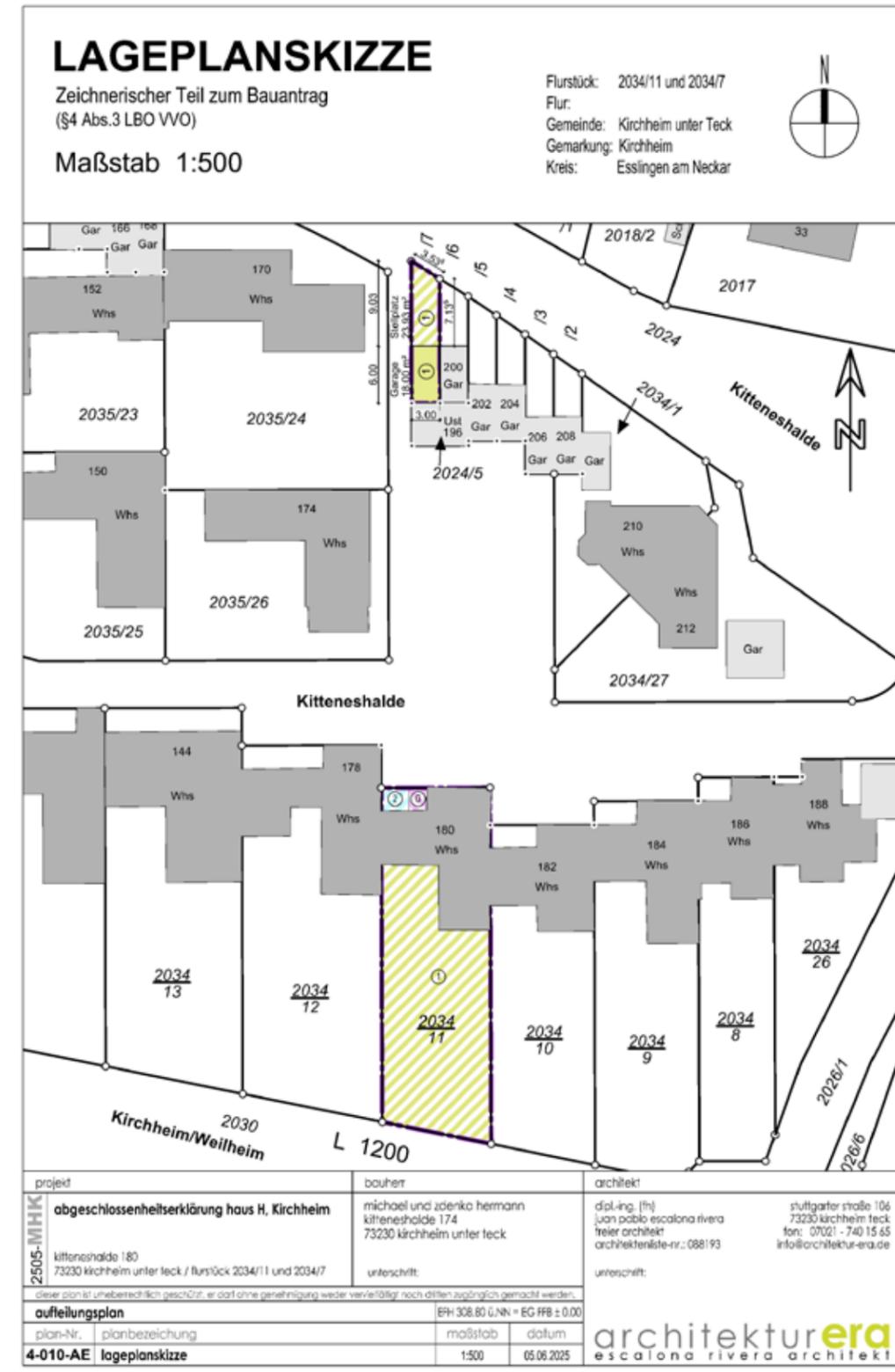
Grundriss
– 2D UG



Luftbild



Lageplan



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.



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: ★★★★★ (4,9)

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

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

