

Über 600 m² Bürofläche Duplex Büro auf 2 Ebenen

im Kirchheimer Gewerbegebiet „Bohnau“
Einsteinstraße 10 - 73230 Kirchheim/Teck



Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Exposé erhalten Sie nicht nur alle relevanten Informationen zu Ihrer Wunschimmobilie, sondern auch einen Einblick in unsere Werte und unsere Arbeitsweise. Die Immobilienkanzlei Sommerer begleitet seit über 30 Jahren erfolgreich die Vermittlung von Wohn- und Anlageimmobilien jeder Größenordnung. Unser Anspruch ist es, den Verkaufs- oder Kaufprozess für Sie effizient, transparent und angenehm zu gestalten. Persönliche Beratung, fundierte Marktkenntnis und individuelle Betreuung stehen dabei im Mittelpunkt. Auf den letzten Seiten finden Sie außerdem kompakte Informationen zur aktuellen Preisentwicklung im Gebrauchtimmobiliemarkt – damit Sie bestens informiert sind. Kurz gesagt: Hier erfahren Sie alles Wichtige über die Immobilie und über uns. Sollten dennoch Fragen offenbleiben, sind wir jederzeit gerne für Sie da – telefonisch, per E-Mail oder persönlich.

Mit über 30 Jahren Erfahrung steht Inhaber Dipl. Immobilienwirt Jochen Sommerer für fachliche Kompetenz, Integrität und nachhaltige Kundenbeziehungen. Dass ein Großteil unserer Immobilienaufträge aus Empfehlungen resultiert, verstehen wir als besondere Auszeichnung und Vertrauensbeweis.

Wir freuen uns darauf, auch Sie begleiten zu dürfen – und wünschen Ihnen eine informative und inspirierende Lektüre.

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 – Empfang	6
Fotografien – Ebene 1 Raumbeispiele	8
Fotografien – Ebene 1 WC Anlage	16
Fotografien – Ebene 2 Zugang	18
Fotografien – Ebene 2 Raumbeispiele	20
Fotografien – Ebene 2 Chefbüro	26
Fotografien – Ebene 2 Küche	28
Fotografien – Ebene 2 Rundum-Balkon	30
Fotografien – Ausblick	32
Fotografien – Parkplätze	34
Luftbild	36
Flächenberechnung	37
Grundrisse – 2D	38
Wirtschaftsstandort Kirchheim unter Teck	42
Was macht eigentlich die IK-S.....	46
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	48
Besuchen Sie uns im Internet.....	50
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	52

Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Zur Verfügung steht ein großzügiges Großraumbüro mit rund 600 m² Gesamtfläche, gelegen im stark frequentierten Gewerbegebiet „Bohnau“ in 73230 Kirchheim/Teck.

Die Immobilie überzeugt durch ihre repräsentative Lage innerhalb eines wirtschaftlich aktiven Umfelds mit hoher Sichtbarkeit und optimaler Erreichbarkeit. Das Umfeld ist geprägt von etablierten Unternehmen, moderner Infrastruktur und einer hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung.

Die großzügige Flächenstruktur bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Open-Space-Konzepten über modulare Teamstrukturen bis hin zu kombinierten Büro-, Schulungs- oder Projektflächen. Ideal geeignet für wachsende Unternehmen, Dienstleister, Technologie- oder Beratungsunternehmen, die Wert auf Präsenz, Funktionalität und Standortqualität legen.

Eine seltene Chance, sich eine großflächige Büroeinheit in einem gefragten Gewerbeareal zu sichern.

Rufen Sie uns an, oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Anmietung dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. in Rechnung stellen werden. Fällig nach Unterzeichnung des Mietvertrages. 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.

Anschrift:

Einsteinstraße 10, 73230 Kirchheim /Teck
2. OG + 3. OG mit Aufzug

Immobilientyp:

Bürofläche

Gesamtfläche:

ca. 600 m²

Baujahr:

1986

Bodenbelag:

divers

Stockhöhe / bzw lichte Höhe:

2,75 m

Objektzustand:

gepflegt

Zugang:

barrierefrei / Aufzug / Treppenhaus

Heizungsart:

Gas-Zentralheizung

KFZ-Stellplatz:

15 freie KFZ Stellplätze direkt vor der Einheit

Internetanschluss:

Glasfaser mit bis 1.000 Mbit/s voraussichtlich Juli 2026 möglich (Vodafone)

Bezugsfrei:

sofort oder nach Vereinbarung

Nebenkosten:

ca. € 930,-- $\triangle$ 1,55 /m²

Kaution:

3 Monatsmieten

Sonstiges:

- KAT 7 Verkabelung in allen Räumen
- Serverraum
- ringsrum Terrasse
- 4 Fensterseiten (Nord, Ost, Süd, West)
- Registraturflächen
- teilweise modular vergrößerbare Meeting Rooms
- große Sozialflächen
- Aufenthalt + Küche je Stockwerk
- getrennte WC-Anlagen je Stockwerk

Geeignet für:

Vertriebsbüro, Regionalbüro, Geschäftsstelle, Repräsentanz, Zweigstelle, Tochtergesellschaft, Holding, Servicezentrum, Supportabteilung, Kundendienst, Technologiezentrum, Innovationszentrum, Forschungsinstitut, Entwicklungszentrum (F&E), Kompetenzzentrum, Beratungsunternehmen, Managementberatung, Strategieberatung, IT-Dienstleister, Systemhaus, Softwarehaus, Marketingagentur, Personalberatung, Headhunting, Recruiting-Agentur, Sachverständigenbüro, Gutachterbüro, Projektsteuerung, Bauleitung, Generalplanung, Controlling, Finanzberatung, Steuerberatung, Outsourcing-Partner, Compliance-Abteilung, Shared-Service-Center, Business Development, Unternehmensentwicklung ...

Mietkonditionen:

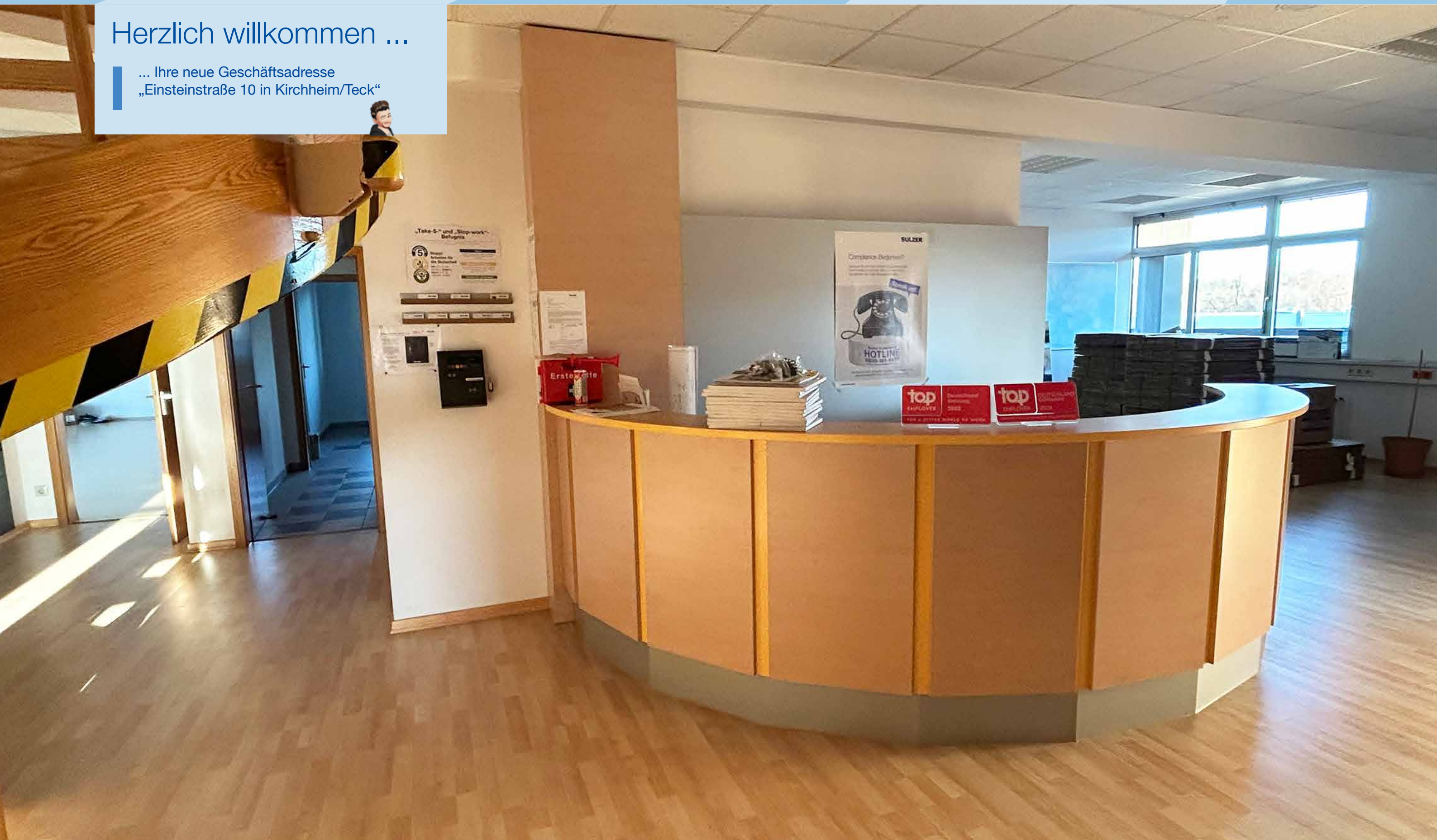
pro Monat kalt, netto € 6,50 zzgl. MwSt / m²

das entspricht einer Kaltmete von € 3.900,- zzgl. MwSt / Monat

pro freier KFZ-Stellplatz / Monat, netto € 20,-- zzgl. MwSt

Herzlich willkommen ...

... Ihre neue Geschäftsadresse
„Einsteinstraße 10 in Kirchheim/Teck“

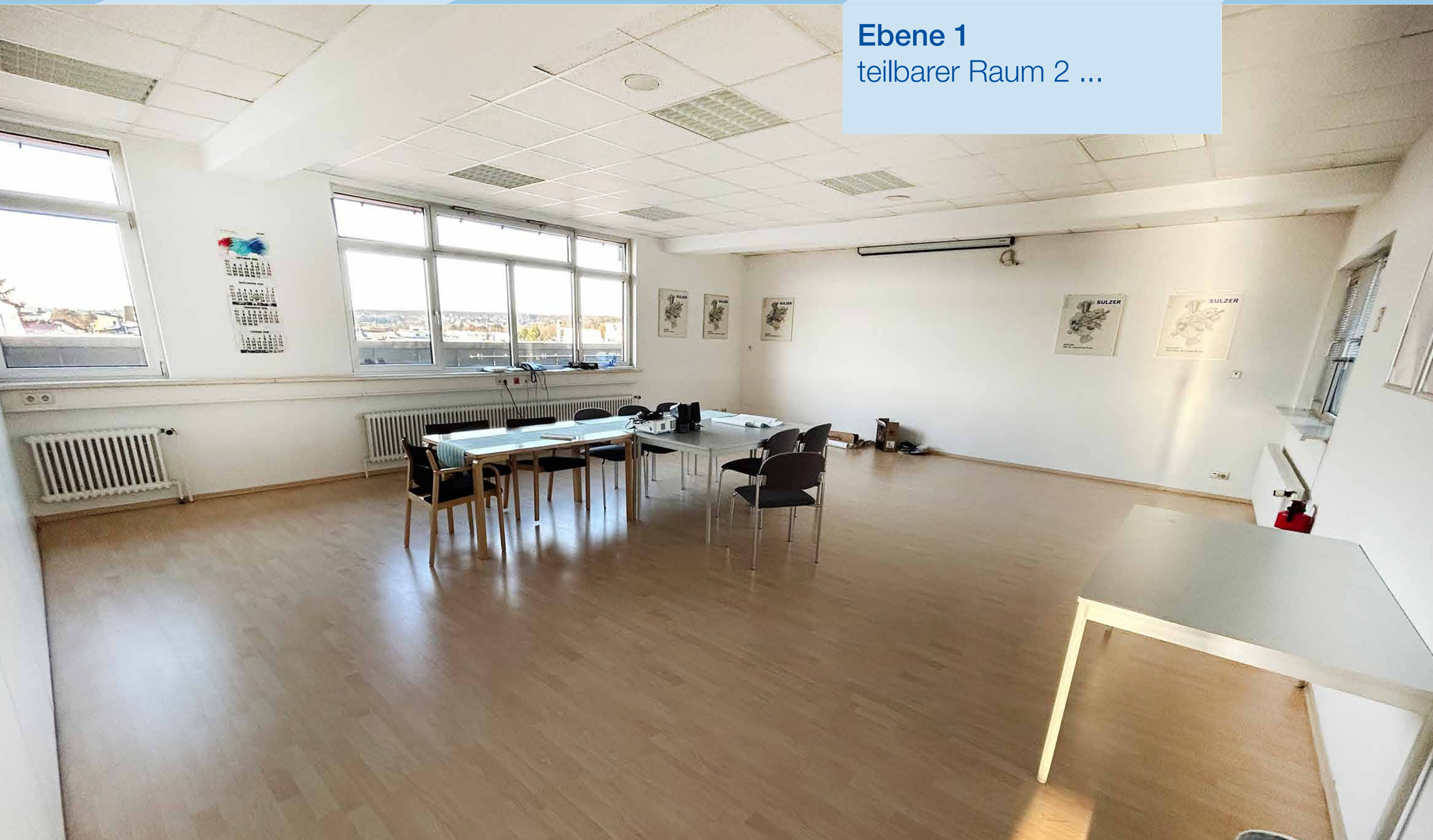


Ebene 1 teilbarer Raum 1 ...

... modular vergrößerbare Meeting- & Schulungsräume. Hier ist alles möglich.
Viel Platz für Ihr Business.



Ebene 1 teilbarer Raum 2 ...



Ebene 1

Raumbeispiel 1 ...

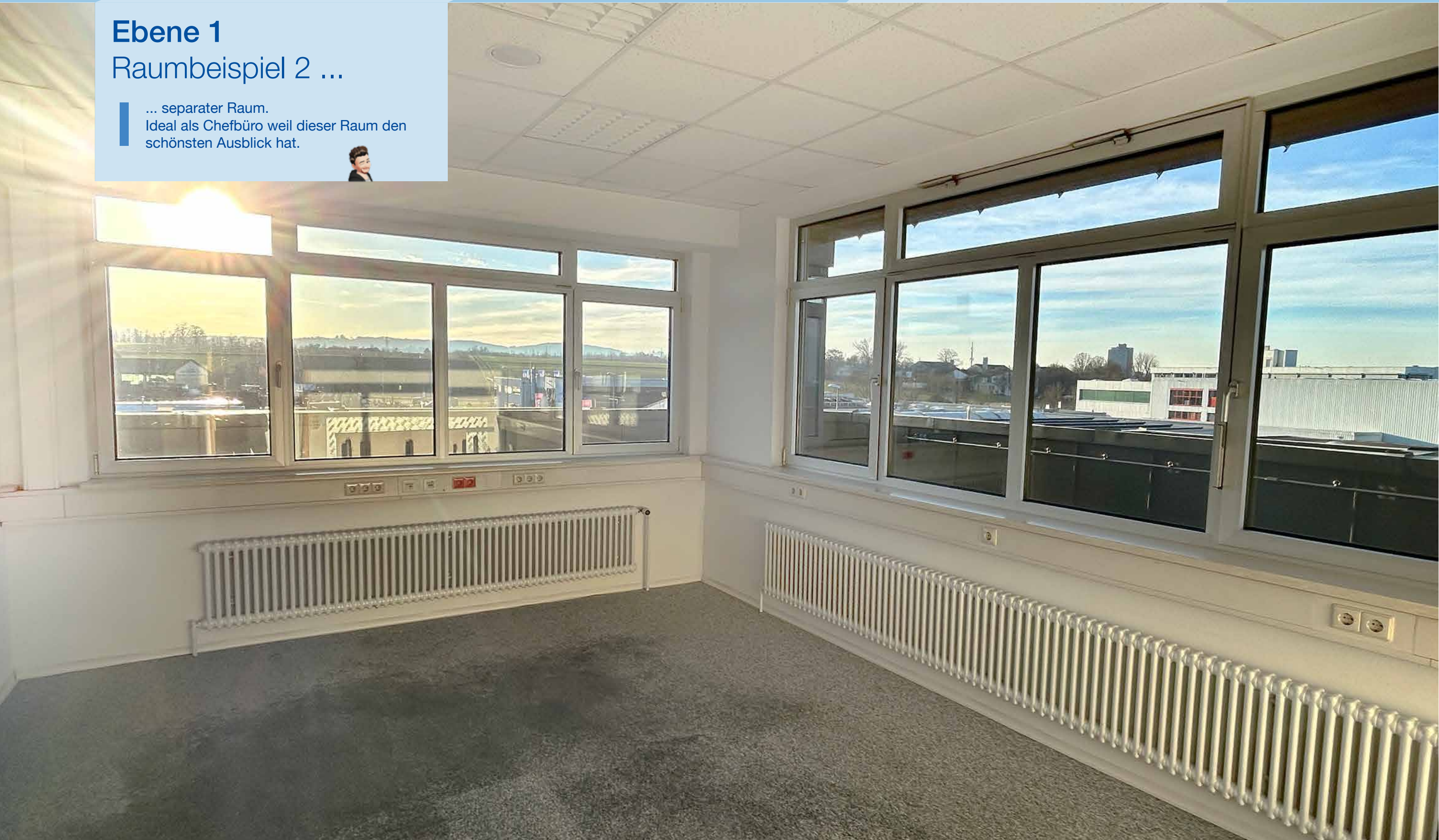
... groß, transparent, freundlich & modern.



Ebene 1

Raumbeispiel 2 ...

... separater Raum.
Ideal als Chefbüro weil dieser Raum den
schönsten Ausblick hat.



Ebene 1 WC Anlage ...

... natürlich getrennt nach
Weiblein & Männlein.

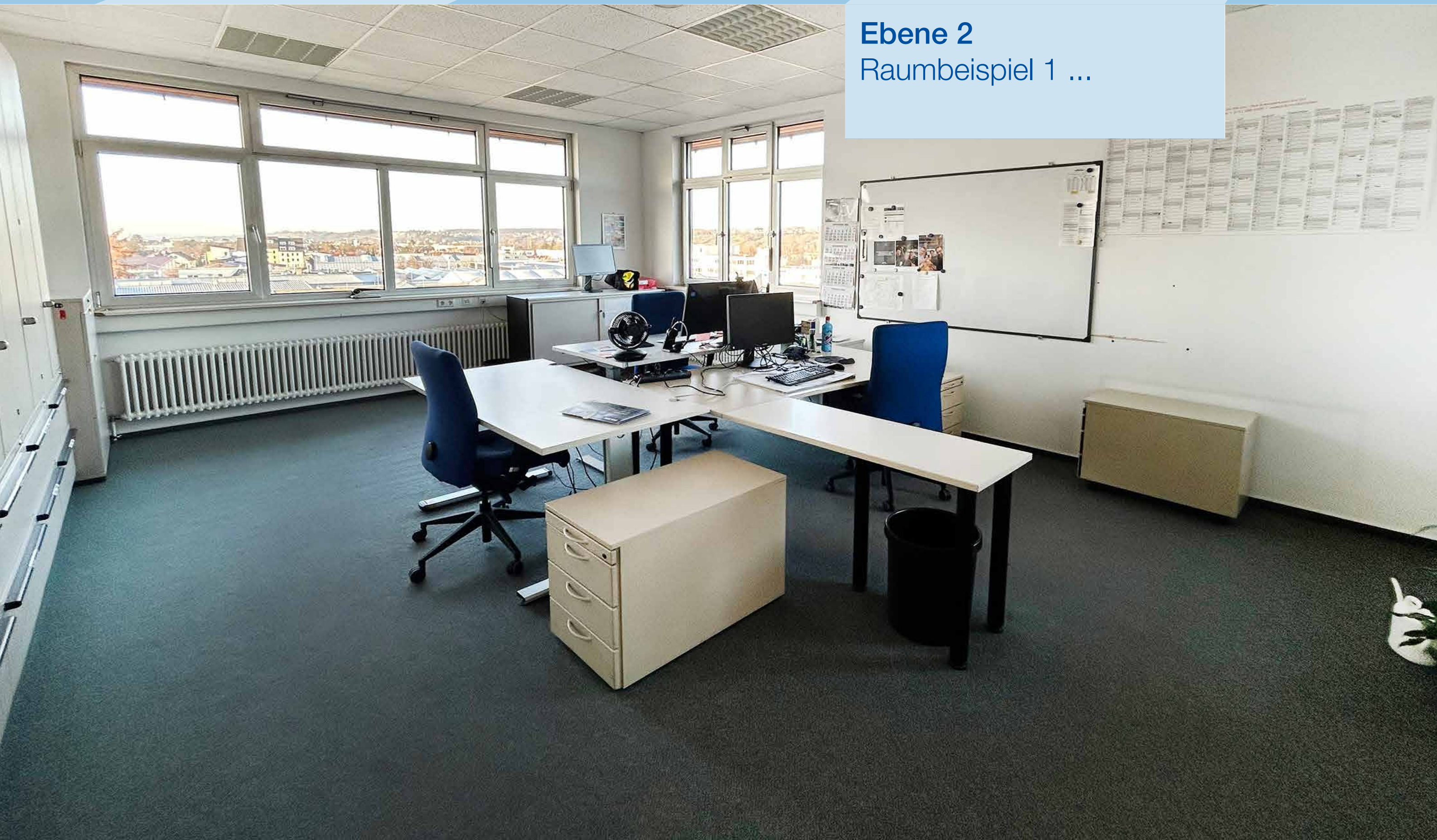


Ebene 2 Zugang ...

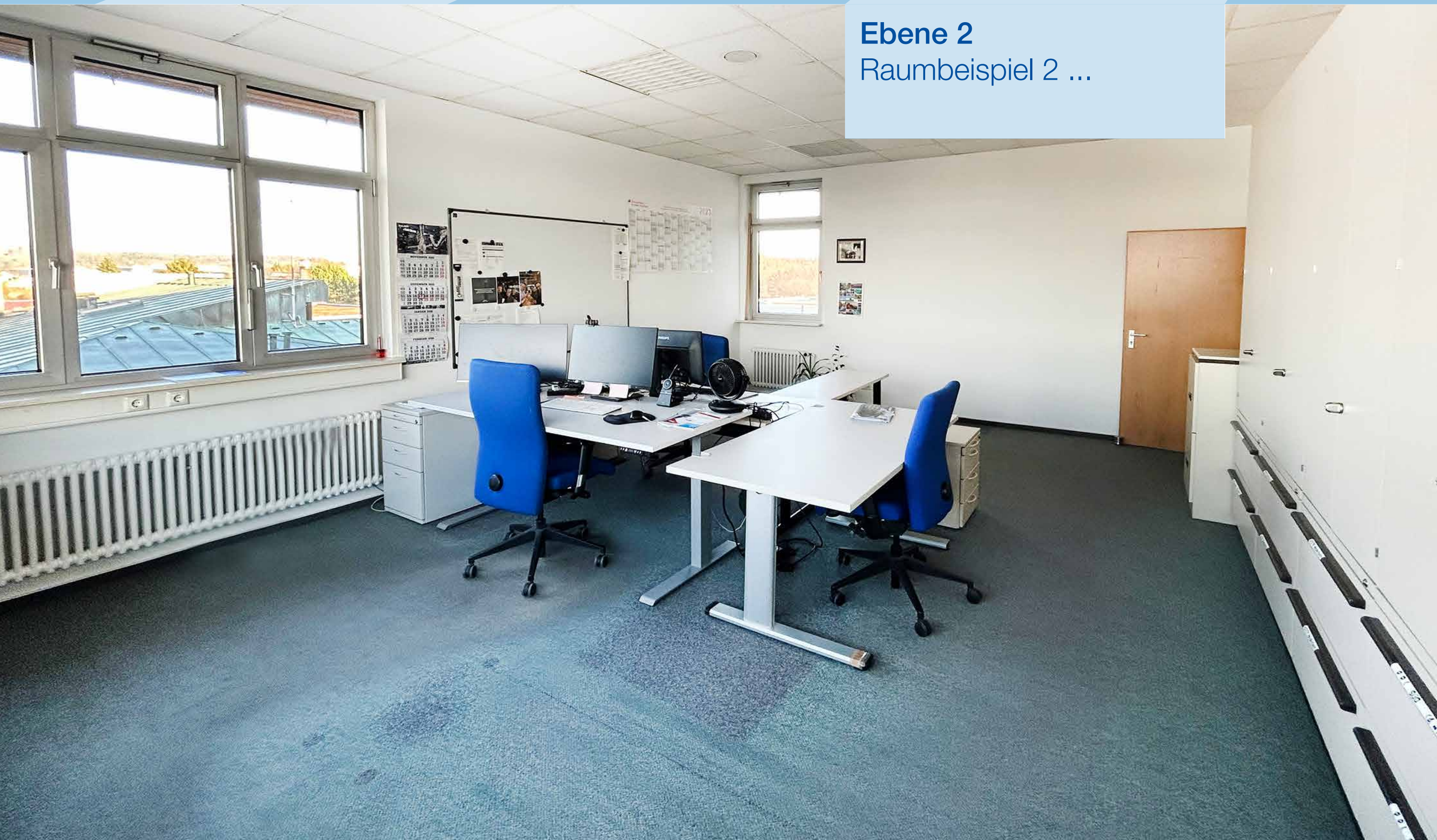
... gerne kann gegen Rücksprache auch eine weitere Auf- bzw. Abteilung der Fläche stattfinden. Ganz nach Ihren Wünschen & Bedürfnissen. 💪



Ebene 2 Raumbeispiel 1 ...

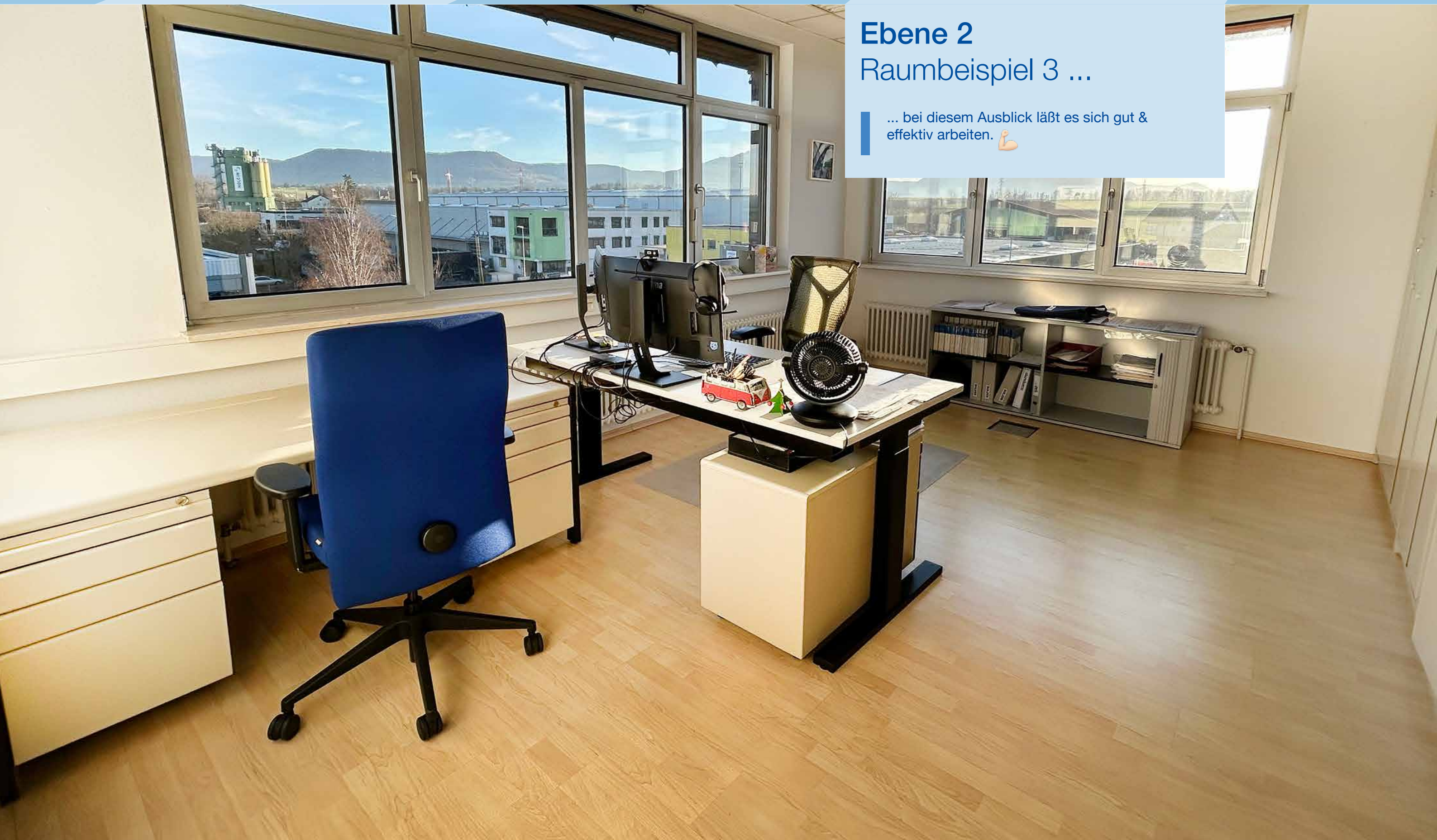


Ebene 2 Raumbeispiel 2 ...



Ebene 2 Raumbeispiel 3 ...

... bei diesem Ausblick läßt es sich gut & effektiv arbeiten. 💪



Ebene 2 Chefbüro ...



Ebene 2 Küche ...

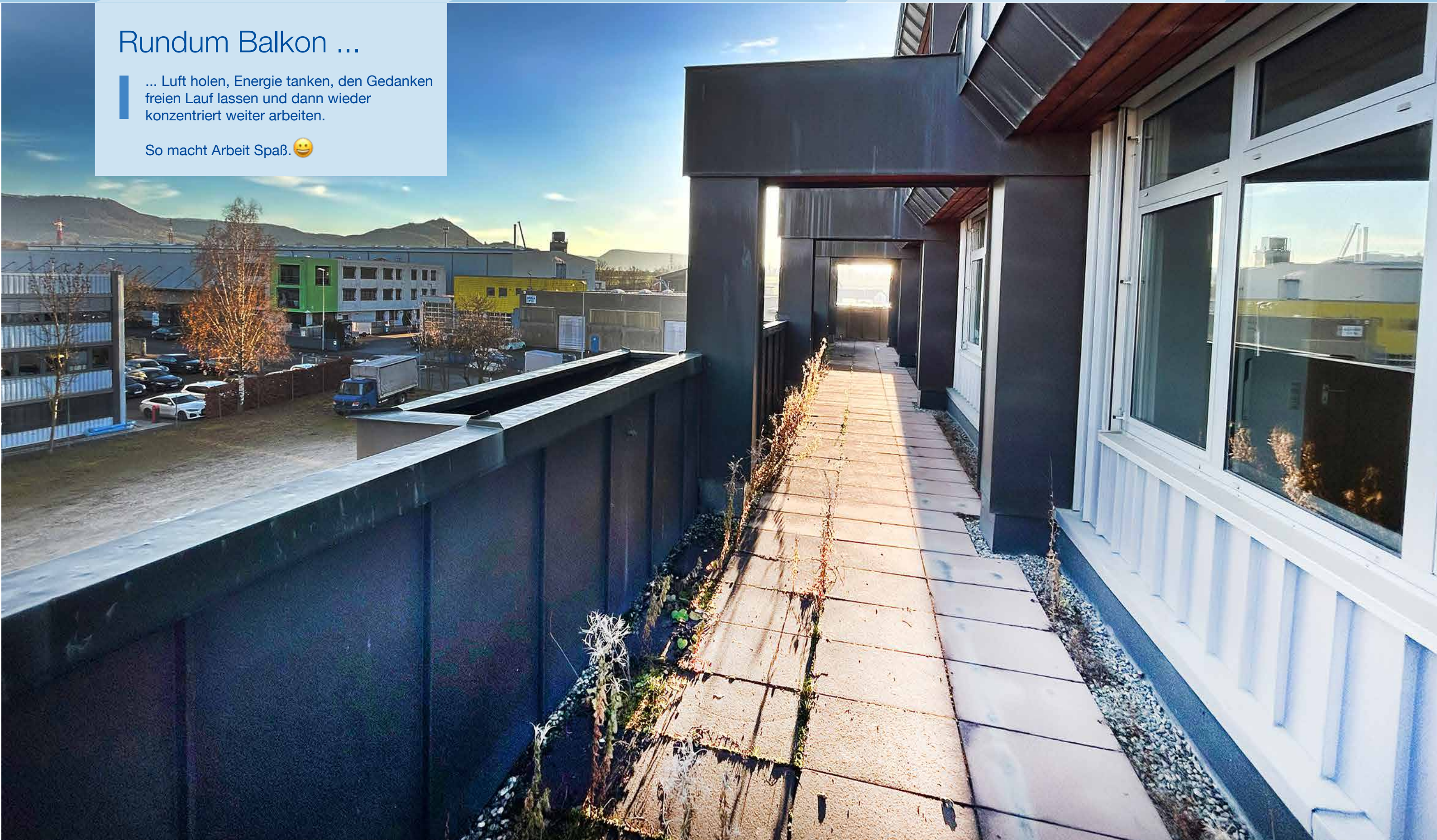
... mach mal eine Pause.



Rundum Balkon ...

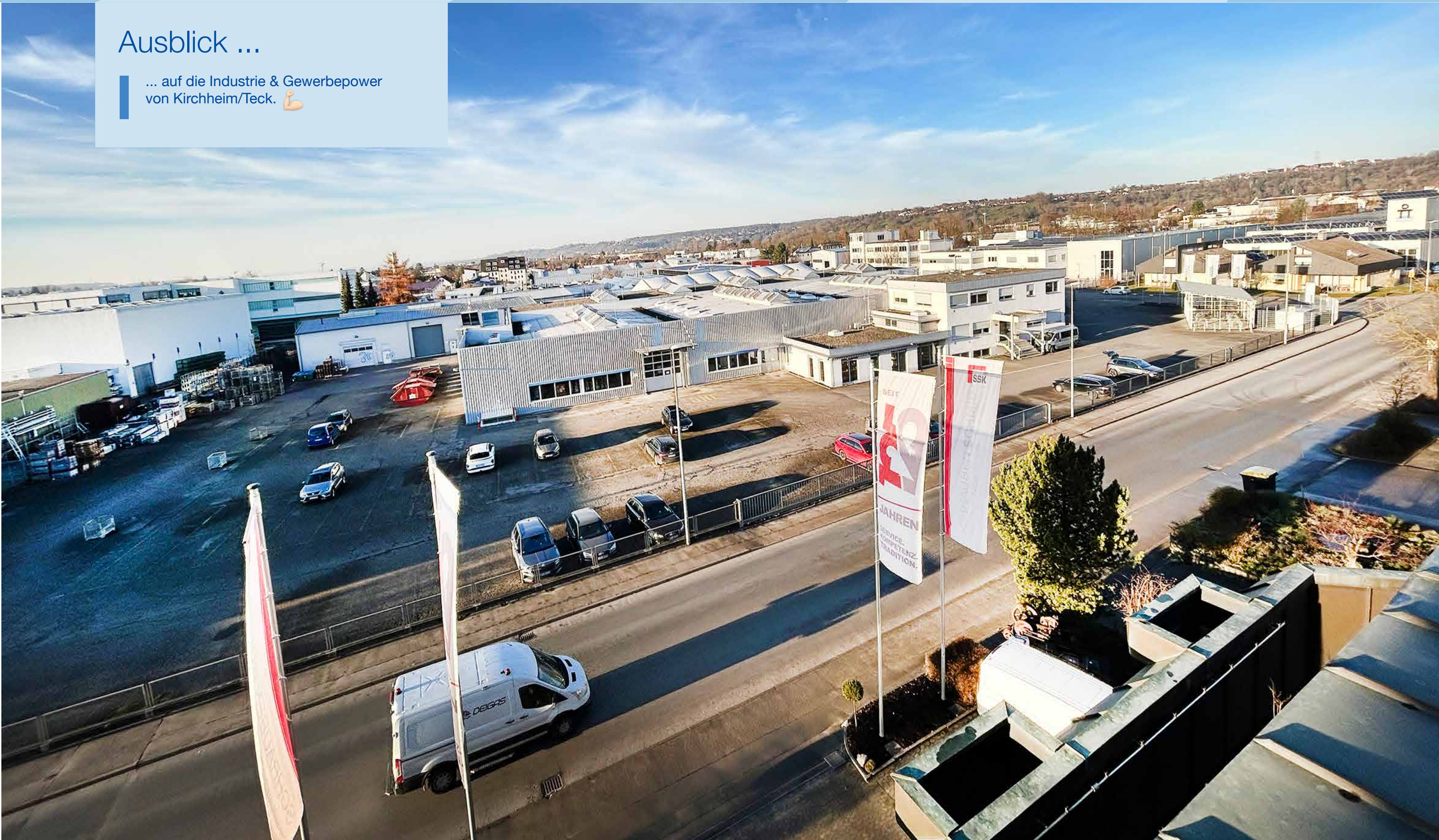
... Luft holen, Energie tanken, den Gedanken freien Lauf lassen und dann wieder konzentriert weiter arbeiten.

So macht Arbeit Spaß. 😊



Ausblick ...

... auf die Industrie & Gewerbepower
von Kirchheim/Teck. 💪

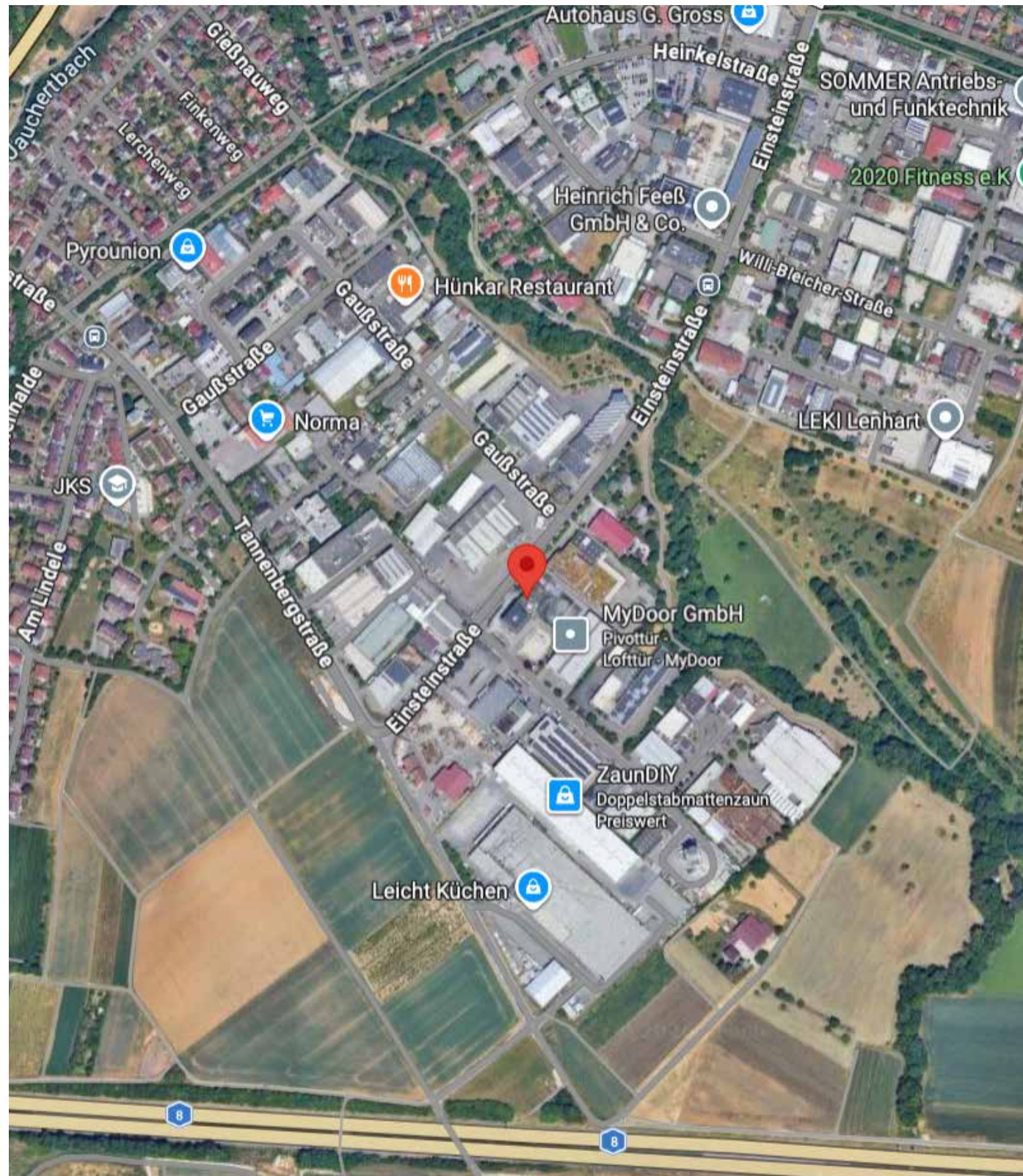


Parkplätze ...

... viel Platz für Ihre Mitarbeiter.



Luftbild



Flächenberechnung

A) Nutzflächenberechnung nach DIN 283

UG: vorhanden 478 qm

EG: vorhanden 465 qm

1.OG: vorhanden 459 qm

2.OG: Erweiterung

Büro	19,20 x 16,82 =	322,94	
	+ 2,95 x 6,92 =	20,41	
./. Teekü., H.-WC, und Flur	- 7,00 x 5,10 =	35,70	
./. D.-WC	- 2,08 x 3,65 =	7,59	
./. Treppenh.	- 6,70 x 5,14 =	34,44	
./. Zwischw.	- 27,90 x 0,10 =	2,79	
			262,83 qm

Vorraum	1,35 x 3,50 =	4,73	
	+ 1,46 x 1,81 =	2,64	
			7,37 qm

Aufenthaltsraum und Teeküche	3,90 x 4,90 =	19,11	qm
Herren - WC	2,75 x 3,45 =	9,49	qm
Damen - WC	1,93 x 3,45 =	6,66	qm
Flur	2,75 x 1,35 =	3,71	qm
Abstellraum	1,35 x 1,24 =	1,67	qm
"	1,81 x 1,38 =	2,50	qm

Nutzfläche 313,34 qm
./. 3 % für Putz, ca. = 9,34 "

2.OG, reine Nutzfläche 304,00 qm
=====

3. OG: Erweiterung

Büro	19,20 x 16,82 =	322,94	
	+ 1,20 x 6,92 =	8,30	
./. Treppenh.	- 3,18 x 5,20 =	16,54	
./. Aufenthaltsr. u. Teeküche	- 4,05 x 5,10 =	20,66	
./. Toiletten u. Flur	- 4,50 x 5,10 =	22,95	
./. Zwischw.	- 52,40 x 0,10 =	5,24	
			265,85 qm

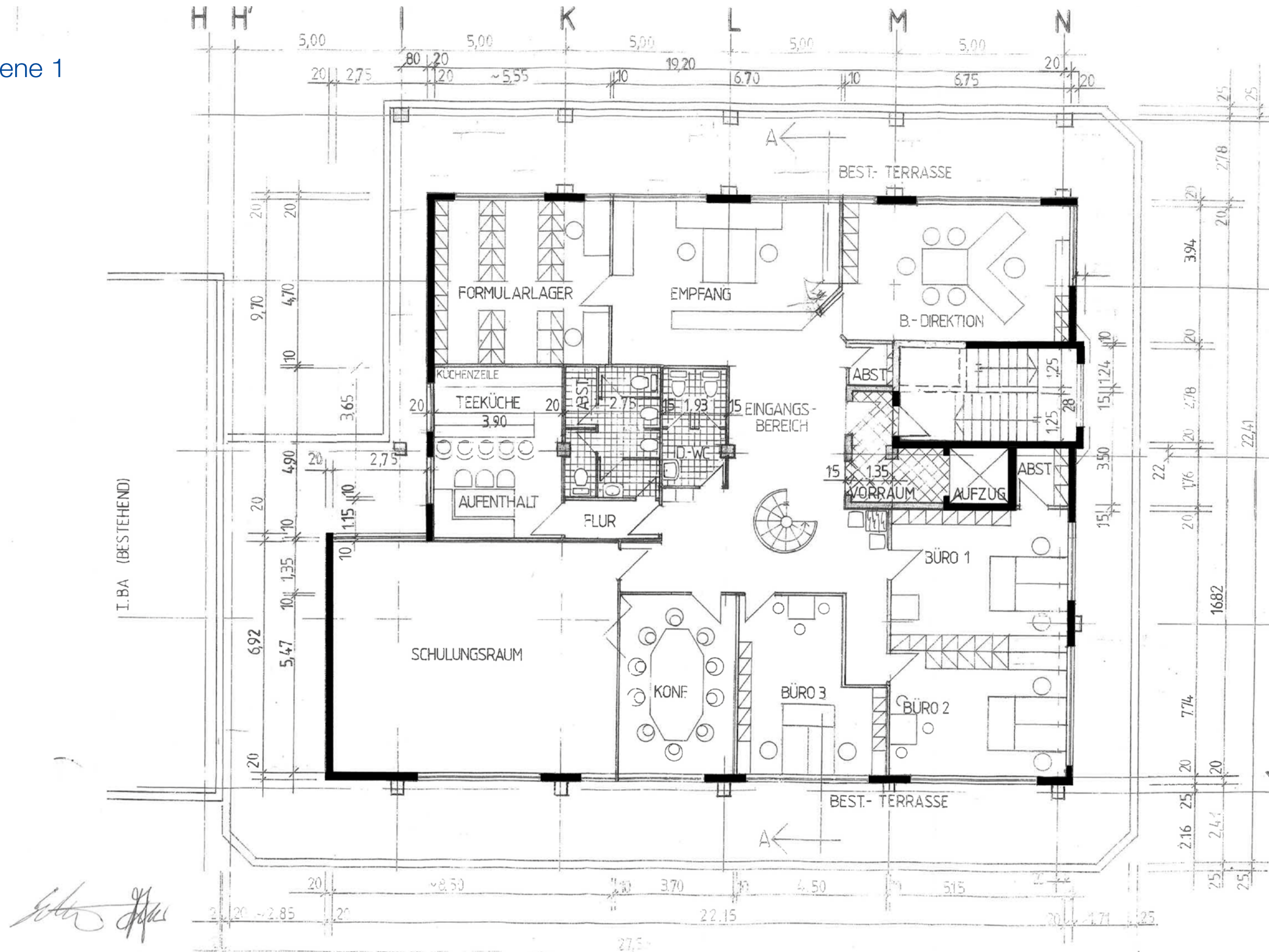
Aufenthaltsraum und Teeküche	3,90 x 4,90 =	19,11	qm
Herren - WC	2,30 x 3,45 =	7,94	qm
Damen - WC	1,95 x 3,45 =	6,73	qm
Flur	1,35 x 3,30 =	4,46	qm

Nutzfläche 304,09 qm
./. 3 % für Putz, ca. = 9,09 qm

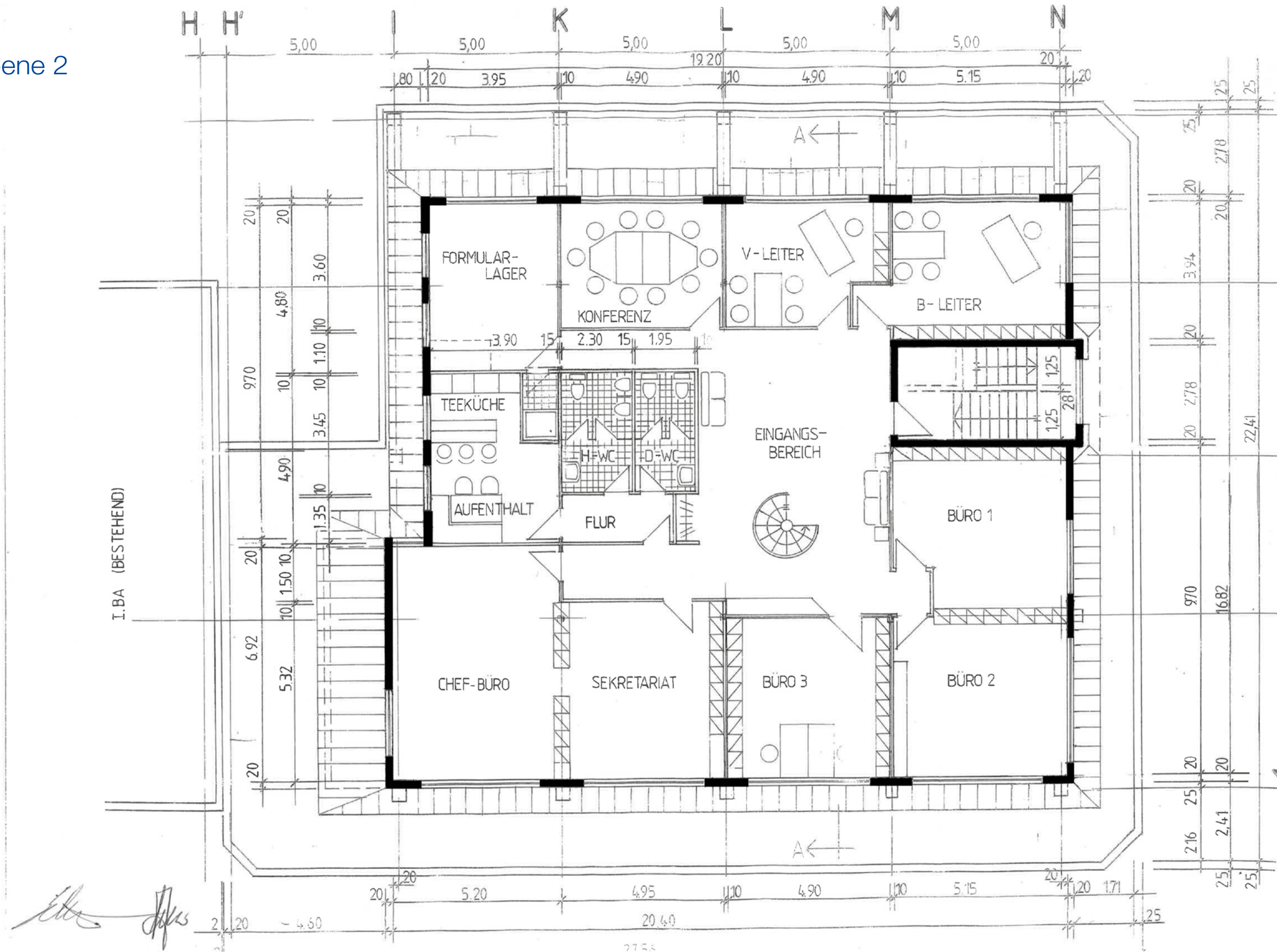
3.OG, reine Nutzfläche 295,00 qm
=====

[Handwritten signature]

Grundriss
– 2D Ebene 1



Grundriss
– 2D Ebene 2



Wirtschaftsstandort Kirchheim unter Teck



Stadt

Deutschland » Baden-Württemberg » Esslingen, Landkreis

Beschaffungs- und absatzbezogene Faktoren

Einwohner

Einwohnerzahl: 40.945

Arbeitslosenquote (im Landkreis): 3,7 %

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: 7.365 € / Einwohner / Jahr

Infrastruktur

Autobahn: 2 km

Name der Autobahn: A8

Name der Anschlussstelle: Kirchheim (Teck)-Ost (A8)

Gemeindefläche: 40,47 km²

Verstädterung: mittlere Besiedlungsdichte

Produktionsbezogene Faktoren

Steuerliche Abgaben

Gewerbesteuerhöhe: 380 % (Hebesatz)

Grundsteuerhöhe B: 395 % (Hebesatz)

Höhe der Arbeitskosten (im Bundesland)

Produzierendes Gewerbe: 43,69 €/h

Dienstleistungsgewerbe: 37,01 €/h

Qualifikation der Arbeitskräfte (im Landkreis)

Mit akademischer Ausbildung: 21 %

Mit Berufsausbildung: 58 %

ohne berufliche Ausbildung: 13 %

Mit Blick auf den **Einzelhandelsumsatz pro Kopf** belegt Stuttgart jedoch nur noch den zehnten Rang und fällt ans Ende der Top Ten (vgl. Tabelle 3). Die **Umsatzkennziffer** gibt an, ob eine Stadt tendenziell über oder unter dem bundesweiten Umsatzdurchschnitt pro Einwohner (6.864 Euro = 100,0) liegt.

Tabelle 3: Einzelhandelsumsatz pro Kopf 2025
Top Ten der Städte in der Region Stuttgart über 10.000 Einwohner

Rang	Stadt	Bevölkerung Prognose Ø 2025	EH-Umsatz pro Kopf (Euro)	Umsatzkennziffer*
1	Sindelfingen	61.426	12.378	180,3
2	Ludwigsburg	93.657	10.937	159,3
3	Backnang	38.983	10.928	159,2
4	Göppingen	59.085	10.454	152,3
5	Steinheim/Murr	11.998	10.113	147,3
6	Böblingen	51.741	9.874	143,8
7	Fellbach	47.242	9.340	136,1
8	Bietigheim-Bissingen	43.825	9.167	133,6
9	Kirchheim/Teck	42.572	8.592	125,2
10	Stuttgart	615.390	8.183	119,2

125,2

* bezogen auf den durchschnittlichen Pro-Kopf-Wert Deutschlands (6.864 Euro = 100,0) | Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, und CIMA/BBE Handelsberatung, München, 2025.

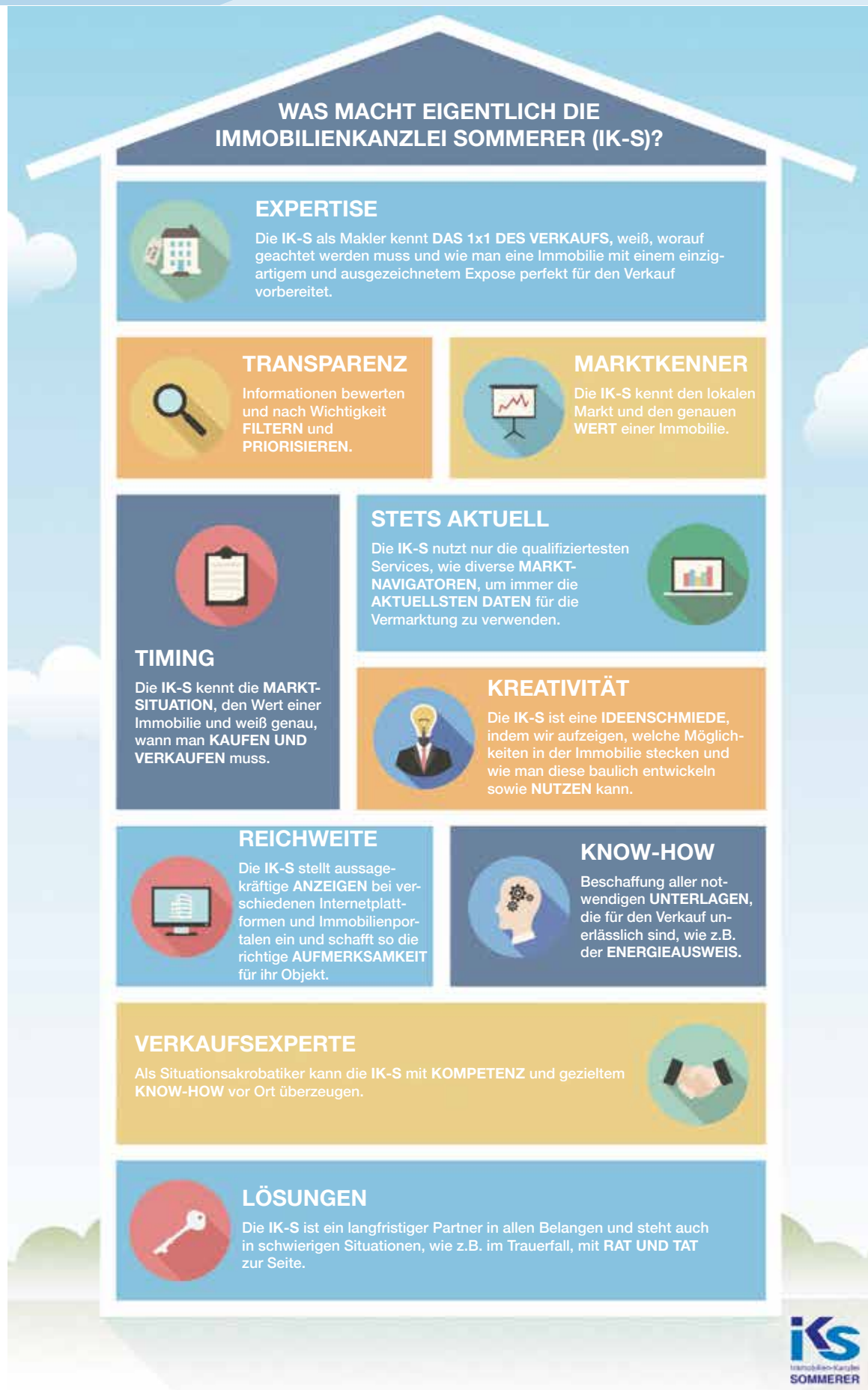
Landkreis Esslingen

Standort	Bevölkerung Prognose 2025 Jahres-durchschnitt	einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025			stationärer Einzelhandelsumsatz 2025		
		in Mio. Euro	Euro pro Kopf	EH-Kaufkraft-Index D = 100	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Umsatzkennziffer D = 100
Esslingen am Neckar	97.086	810,99	8.353	106,3	631,00	6.499	94,7
Filderstadt	46.304	390,70	8.438	107,4	319,90	6.909	100,6
Kirchheim unter Teck	42.572	358,84	8.429	107,3	365,77	8.592	125,2
Leinfelden-Echterdingen	41.226	364,00	8.829	112,4	309,80	7.515	109,5
Nürtingen	40.784	328,98	8.066	102,7	280,49	6.877	100,2
Ostfildern	39.696	347,28	8.749	111,4	190,62	4.802	70,0
Wendlingen am Neckar	15.892	128,45	8.083	102,9	101,27	6.373	92,8
Plochingen	14.301	115,92	8.106	103,2	88,11	6.161	89,8
Neuhausen/Fildern	12.469	109,23	8.760	111,5	41,11	3.297	48,0
Wernau (Neckar)	12.222	101,45	8.300	105,7	64,58	5.284	77,0
Denkendorf	11.057	90,97	8.228	104,7	46,83	4.235	61,7

Zentralitätskennziffer 2025 D=100

125,2

Notizen



Die Immobilien-Kanzlei SOMMERER stellt sich vor



Wir sind täglich persönlich für Sie im Einsatz: Jochen Sommerer, Melanie Feuerabend, Friedrich Lebküchner und Marcel Müller. Der Immobilienmarkt entwickelt sich heute schneller denn je. Um Ihnen jederzeit eine präzise und marktgerechte Beratung zu gewährleisten, arbeiten wir mit innovativer Technologie, professionellen Softwarelösungen und einer konsequent datenbasierten Analyse. Zinsbewegungen und Preisveränderungen

beobachten wir laufend und integrieren diese unmittelbar in unsere strategische Einschätzung. Digitale Informationsquellen und aktuelle Marktdaten unterstützen uns dabei, Trends frühzeitig zu erkennen und Chancen realistisch einzuschätzen.

Ob Kauf, Verkauf oder Bewertung: Wir stehen Ihnen mit Fachwissen, Engagement und persönlicher Beratung jederzeit zur Verfügung.

Vertrauen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie

Seit 3 Jahrzehnten vermitteln wir erfolgreich Immobilien im Umkreis von 20 km um Kirchheim/Teck. In dieser Zeit haben wir uns als etablierte und verlässliche Größe am regionalen Immobilienmarkt positioniert und gehören deshalb zu den „big five“ der Immobilienmakler in und um Kirchheim/Teck – mit einem klaren Anspruch an Kompetenz, Transparenz und Vertrauen. Von dieser Erfahrung profitieren Verkäufer und Käufer gleichermaßen. Für Eigentümer erstellen wir zunächst eine fundierte und unabhängige Marktwertermittlung. Auf dieser Basis positionieren wir Ihre Immobilie realistisch und marktgerecht. Dieses strukturierte Vorgehen stellt sicher, dass Sie innerhalb eines planbaren



Wir sind bereit für die Zukunft! Sind Sie es auch?

Zeitraumens den tatsächlichen Marktwert erzielen – ohne unnötige Preisabschläge oder langwierige Vermarktungsphasen. Gleichzeitig schaffen wir für Käufer ein hohes Maß an Sicherheit: Eine objektive Bewertung schützt vor überhöhten Kaufpreisen und sorgt für Transparenz im gesamten Entscheidungsprozess. Unsere kontinuierliche Marktpräsenz, tiefgehende regionale Expertise und langjährige Verhandlungserfahrung bilden das Fundament unserer Arbeit. Wir begleiten Sie professionell durch den gesamten Vermittlungsprozess – von der ersten Beratung über die Vertragsverhandlungen bis hin zur notariellen Beurkundung und darüber hinaus. Ein verlässlicher Partner an Ihrer Seite – engagiert, erfahren, persönlich und mit einem unbezahlbaren Netzwerk an kompetenten Fachpartnern rund um das große Thema „Immobilie“.

Ihr Qualitätsmakler mit 2 Leidenschaften

Jochen Sommerer ist nicht nur ein ausgewiesener und renommierter Immobilienexperte im Raum Kirchheim/Teck, sondern auch ein Mensch mit Leidenschaft, Persönlichkeit und Ausstrahlung.

Neben seiner Tätigkeit in der Immobilienbranche widmet sich der über 50-Jährige mit großer Begeisterung der Kulinarik. Als ambitionierter Hobbykoch begeistert er seit vielen Jahren Familie und Freunde mit Kreativität, Präzision und Gespür für besondere Geschmackserlebnisse.

Im März 2020 wurde dieses Talent auch einem bundesweiten Publikum bekannt: Als Teilnehmer der Stuttgarter Runde des VOX-Formats „Das perfekte Dinner“ überzeugte er mit seinem Menü und sicherte sich den Wochensieg. Seitdem gilt er auch überregional als „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart mit sehr feinem Geschmack.“

Ein Engagement, das zeigt: Leidenschaft, Anspruch und Detailgenauigkeit prägen nicht nur seine Küche, sondern auch seine Arbeit als einer der erfolgreichsten Immobilienmakler in der Region.

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

Seit dem Jahr 2000 sind wir selbstverständlich auch digital für Sie präsent. Über unsere Website www.ik-s.eu erhalten Sie jederzeit Zugriff auf aktuelle Immobilienangebote sowie umfassende Informationen rund um unsere Leistungen.

Darüber hinaus informieren wir Sie auf unseren Unternehmensprofilen bei Facebook und Instagram regelmäßig über neue Objekte, Markttrends und relevante Themen aus der Immobilienwelt.

Ihre Immobilie präsentieren wir zudem auf den führenden Online-Immobilienportalen, um eine maximale Reichweite und optimale Sichtbarkeit zu gewährleisten. So stellen wir sicher, dass Ihr Objekt einer breiten und qualifizierten Zielgruppe zugänglich ist – schnell, transparent und effizient.



Besuchen Sie uns unter www.ik-s.eu – es lohnt sich!

Ein hochwertiger und zeitgemäßer Service ist für uns selbstverständlich. Deshalb aktualisieren wir unsere Website täglich und pflegen unsere Unternehmensprofile auf Facebook und Instagram kontinuierlich mit aktuellen Inhalten. Als Eigentümer profitieren Sie von unserer effizienten digitalen Vermarktung: Ihre Immobilie wird innerhalb kürzester Zeit professionell aufbereitet und online präsentiert – sichtbar, zielgerichtet und mit maximaler Reichweite.

Schauen Sie sich unsere Exposés an; daran erkennen Sie den Unterschied und die Leidenschaft deutlich, welche uns von allen anderen unterscheidet. Nicht umsonst haben unsere Exposés das Prädikat „einzigartig im Kreis“, und darauf sind wir stolz.

Oder auf unserer Unternehmensseite in Facebook unter www.facebook.de/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

email: verkauf@ik-s.eu

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 » verkauf@ik-s.eu

www.facebook.de/Immobilienkanzlei

