Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

1A Ladenfläche/Marktstraße
ca. 104 m² Ladenfläche

Fußgängerzone mit höchster Kaufkraft!
historische Fachwerkstadt – wunderschön
Marktstraße 37 - 73230 Kirchheim/Teck





Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

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 Gebrauchtimmobilienmarkt – 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 – Eingang 6
Fotografien – Ladenfläche 8
Fotografien – Nebenraum 20
Fotografien – Beratungsraum 22
Fotografien – WC 24
Grundriss – 2D 26
Wirtschaftsstandort Kirchheim unter Teck 28
Luftbild 31
Was macht eigentlich die IK-S 32
SCHUFA Bonitätsauskunft 33
Premium Partnerschaft 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.

Historischer Fachwerkcharme trifft auf erstklassige Geschäftslage – mitten in Kirchheims begehrtester Fußgängerzone. Hier wird Ihr Unternehmen sichtbar!

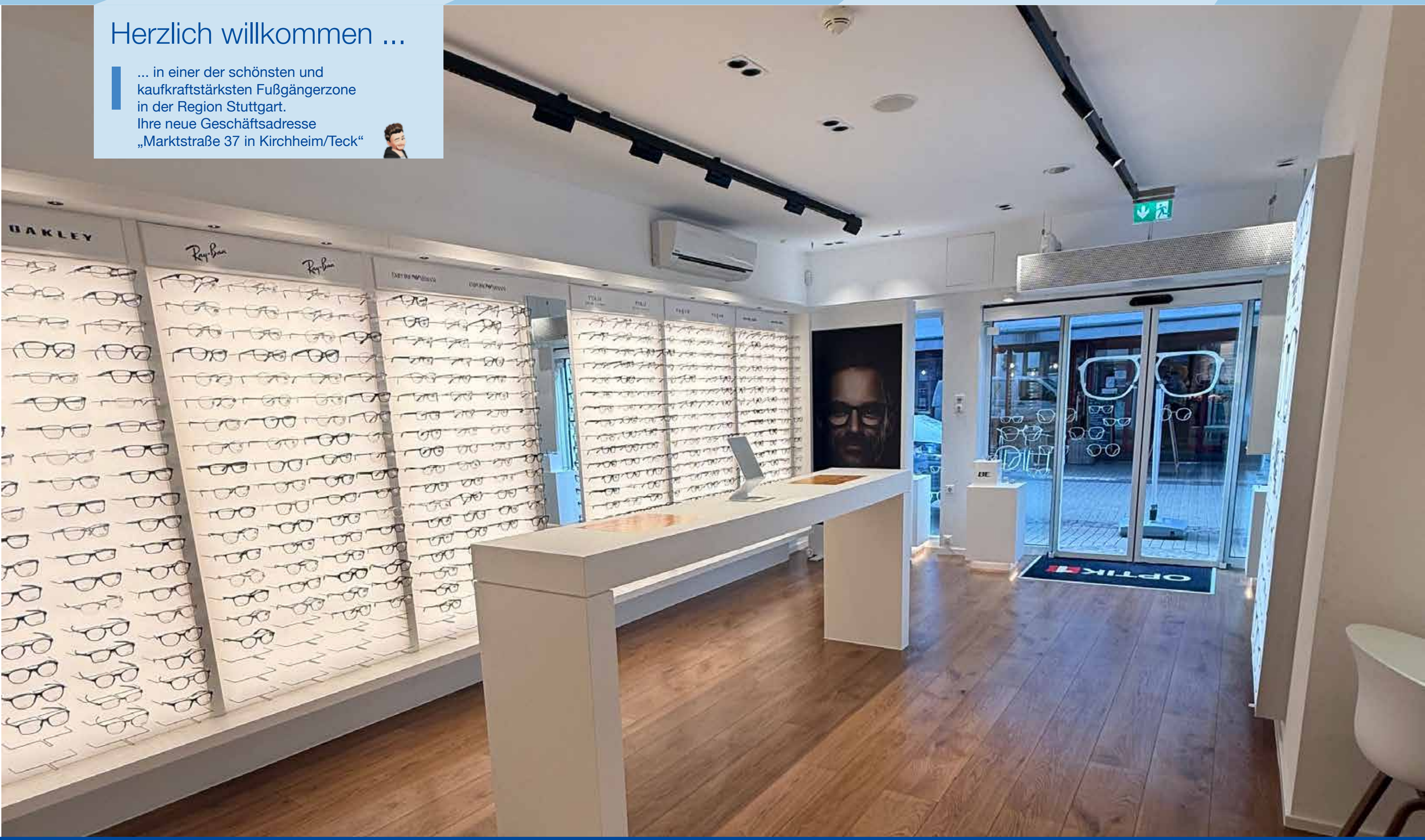
Rufen Sie uns an, oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Anschrift:	Marktstraße 37, 73230 Kirchheim Haupt-Fußgängerzone
Immobilientyp:	Ladengeschäft mit Schaufensterfront / 1A Lage
Nutzfläche:	ca. 104 m²
Bodenbelag:	Vynil
Schaufensterfront:	ja
Objektzustand:	modern, top Zustand
Zugang:	barrierefrei, elektrische Schiebetür mit Warmluftschleier
Heizungsart:	Klima & Heizgeräte
KFZ-Stellplatz:	keine
Internetanschluss:	ja, Glasfaser-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s möglich
Bezugsfrei:	ab 01.02.2027
Nebenkosten:	€ 310,--
Kaution:	3 Monatskaltmieten
Wirtschaftsindikatoren:	für Kirchheim:
	EH Kaufkraft Index D=100: 107,3
	Zentralitätskennziffer 2025 D=100: 125,2
	Einzelhandelsumsatz € pro Kopf 2025: 8.429
Kaltmiete/mtl.:	***€ 29,50 / m² zgl. MwSt = € 3.090,-- zgl. MwSt***
Geeignet für:	***Einzelhandel, Dienstleister, Kosmetik & Beauty, Showroom, Ausstellungsflächen, Parfümerie, Optiker, Hörgeräteakustiker, Juwelier, Schmuck, Auktionshaus etc.***
Nicht zulässig:	***Gastronomie, Wett- & Spielbetriebe, wechselnde Pop-Ups, Imbiss, Secondhand, Barber-Shop, Handyreparatur***

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Anmietung dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4 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.

Herzlich willkommen ...

... in einer der schönsten und kaufkraftstärksten Fußgängerzone in der Region Stuttgart.
Ihre neue Geschäftsadresse „Marktstraße 37 in Kirchheim/Teck“



Verkaufsfläche ...

... offen, modern und einladend:
Eine großzügige Verkaufsfläche mit klarer Raumstruktur bietet ideale Voraussetzungen für Ihr individuelles Geschäftskonzept.

Verkaufsfläche ...

- so groß 💪
- so schön 💪
- so vielseitig nutzbar 💪

Verkaufsfläche ...

... lichtdurchflutete Präsentationsbereiche, elegante Raumgestaltung und großzügige Bewegungsflächen – hier finden Ihre Geschäftsideen den passenden Rahmen.

Verkaufsfläche ...

... zeitgemäße Architektur, hochwertige Bodenbeläge und durchdachte Lichtakzente verleihen diesen Geschäftsräumen eine besonders elegante und repräsentative Ausstrahlung.

Hinterer Bereich ...

... auch im hinteren Bereich überzeugt die Fläche mit gepflegtem Ambiente und zusätzlichen Räumlichkeiten für Beratung, Service oder individuelle Nutzung.

Verkaufsfläche ...

... großzügige Wandflächen, moderne Lichttechnik und eine offene Raumgestaltung bieten vielfältige Möglichkeiten für eine eindrucksvolle Warenpräsentation.

Nebenraum ...

... ein funktionaler Nebenraum mit großzügigen Einbauschränken und Arbeitsflächen – ideal für Organisation, Lagerung und reibungslose Geschäftsabläufe.

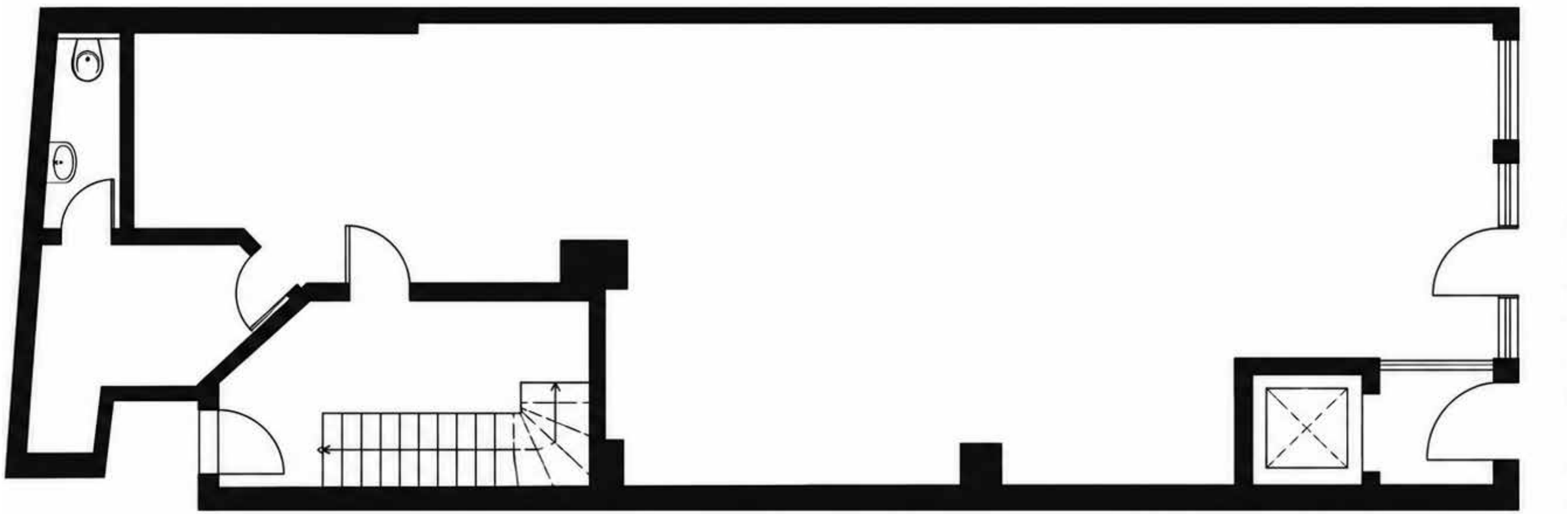
Beratungsraum ...

... ein separater, gepflegter Raum schafft beste Voraussetzungen für diskrete Kundengespräche, individuelle Beratungen oder spezialisierte Dienstleistungen.

WC ...

... ein separates WC mit Waschbecken ergänzt die attraktive Gewerbefläche.

Grundriss
– 2D EG



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 Ausbilung: 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

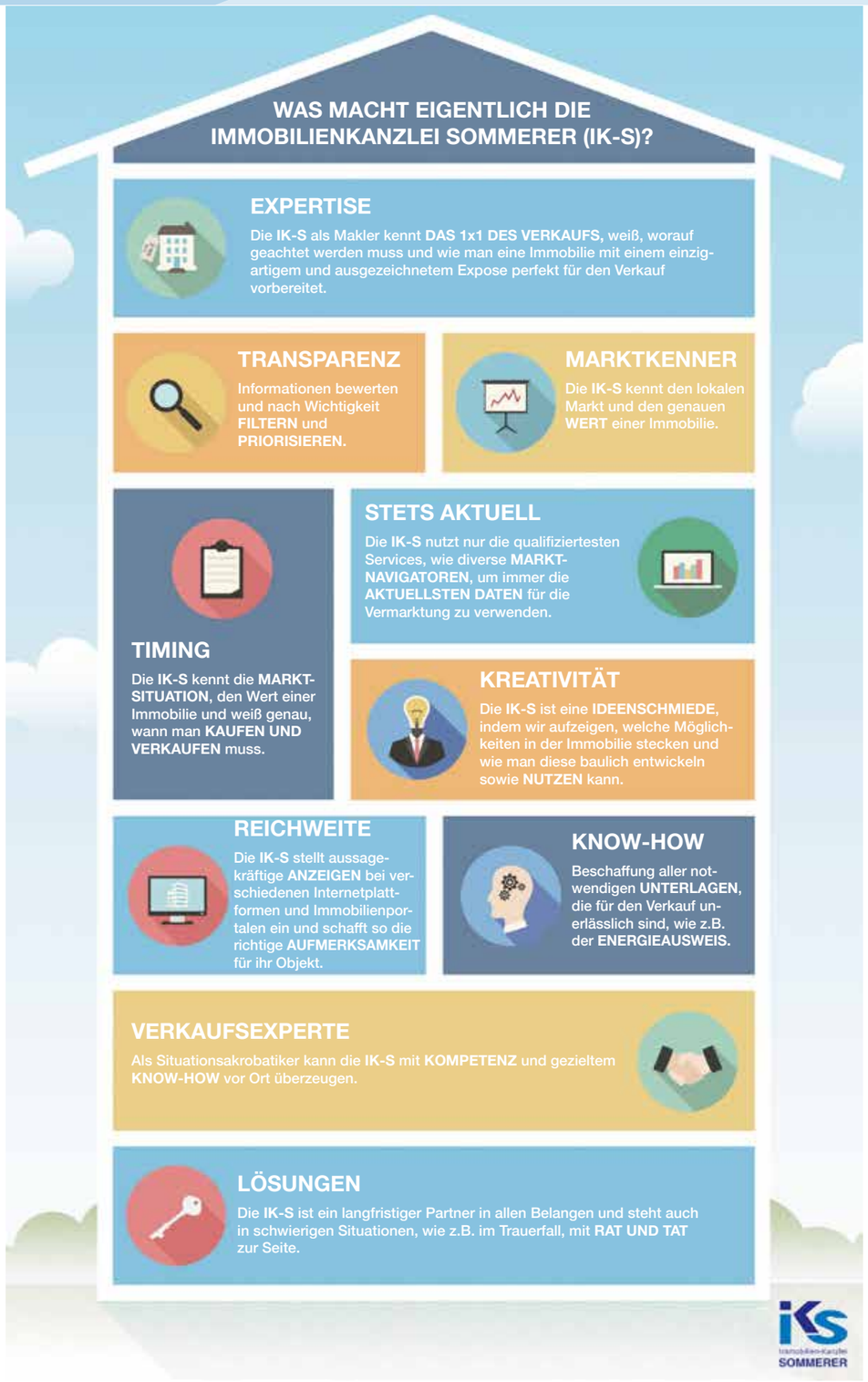
Standort	Bevölkerung Prognose 2025 Jahres-durchschnitt	einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025 in Mio. Euro	Euro pro Kopf	EH-Kaufkraft-Index D = 100	stationärer Einzelhandelsumsatz 2025 in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Umsatzkennziffer D = 100
Esslingen am Neckar	97.086	810,99	8.353	106,3	631,00	6.499	94,7
Filderstadt	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

Zentralitäts-kennziffer 2025 D=100

125,2

Luftbild





Bonitäts Auskunft

schufa
19.05.2026

Dies ist ein offizielles Zertifikat der SCHUFA Holding AG und nur echt mit Sicherheitsmerkmalen.

BAUZ-63FM-BZ9H-CH

SCHUFA-BonitätsAuskunft

Dipl. Jochen Uwe Sommerer
geboren am 12.09.1972, Am Kegelesbach 63, 73230 Kirchheim

Zum **19.05.2026** liegen uns ausschließlich **positive Bonitätsinformationen** vor.

Für die Prüfung der Bonität ist die Aktualität der Informationen wichtig. Achten Sie daher auf das oben ausgewiesene Ausstellungsdatum. Mit dem **Verifizierungscode BAUZ-63FM-BZ9H-CH** können Sie die Echtheit dieses Zertifikats innerhalb von 60 Tagen ab Ausstellungsdatum online unter www.meineSCHUFA.de/check überprüfen.

Weitere Informationen zum Inhalt unserer Zertifikate finden Sie unter www.meineSCHUFA.de/bonitaetszertifikat.

DATEN VERARBEITUNG MADE IN GERMANY

SCHUFA Holding AG · Kormoranweg 5 · 65201 Wiesbaden · Tel.: 0611 - 92780 · www.meineSCHUFA.de

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Christian Polenz
Vorstand: Tanja Birkholz (Vorsitzende), Dr. Klaus Kolitz
SCHUFA Holding AG • Sitz Wiesbaden HRB 12286 Amtsgericht Wiesbaden

Premium Partner seit Jahrzenten











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.

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

Vertrauen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie

Seit 3 Jahrzenten 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 Zeitrahmens 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 Exposes an; daran erkennen Sie den Unterschied und die Leidenschaft deutlich welche uns von allen anderen unterscheidet.
Nicht umsonst haben unsere Exposes 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:**

Immo Scout24

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) 9769 - 40
Mobil: (0171) 5720809
www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu
www.facebook.de/Immobilienkanzlei

