

Einzelhandelsfläche in der Innenstadt von Kirchheim nur 70 Meter vom Marktplatz entfernt

Fußgängerzone mit höchster Kaufkraft!
historische Fachwerkstadt – wunderschön
Schuhstr. 2 - 73230 Kirchheim/Teck

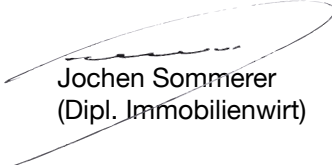


Sehr geehrte Damen und Herren,

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 – Außenansicht.....	6
Fotografien – Ladenfläche.....	8
Grundriss – 2D	18
Wirtschaftsstandort Kirchheim unter Teck	20
Luftbild	23
Was macht eigentlich die IK-S.....	24
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	26
Besuchen Sie uns im Internet.....	28
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	32

Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Zentrale Ladenfläche mit großen Schaufenstern und sehr hoher optischer Frequenz. Ideal für Einzelhandel, Optiker, Hörgeräte-akustiker, Juwelier, Massage & Yoga, Gesundheitsbranche, Kosmetik & Beauty, etc.

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:	Schuhstr. 2, 73230 Kirchheim nur 70 m vom Marktplatz entfernt
Immobilientyp:	Ladengeschäft mit Schaufensterfront / top-Lage
Nutzfläche:	ca. 85 m ² Verkaufsfläche
Bodenbelag:	Parkett
Schaufensterfront:	über Eck
Objektzustand:	gepflegt
Zugang:	über 2 Stufen
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
KFZ-Stellplatz:	keine
Internetanschluss:	Ja
Bezugsfrei:	ab 01.09.2026
Nebenkosten:	€ 240,--
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.: € 10,85/ m² zzgl. MwSt = € 922,-- zzgl. MwSt

Geeignet für: Einzelhandel, Dienstleister, Kosmetik & Beauty, Ärzte, Rechtsanwälte, Showroom, Ausstellungsflächen, Parfümerie, Optiker, Hörgeräteakustiker, Juwelier, Schmuck, Auktionshaus etc.

Nicht zulässig: Wett- & Spielbetriebe, wechselnde Pop-Ups, Gastronomie, Imbiss, Secondhand

Herzlich willkommen ...

... in einer der schönsten und
kaufkraftstärksten Innenstadt
in der Region Stuttgart.



EG Verkaufsfläche ...

... Ihre neue Geschäftsadresse
Schuhstr. 2 in Kirchheim Teck.



EG Verkaufsfläche ...

- so groß 🍗
- so schön 🍗
- so vielseitig nutzbar 🍗



EG Verkaufsfläche ...

- umsatzstark 👍
- frequenzstark 👍
- zukunftsorientiert 👍



EG Verkaufsfläche ...

... zig laufende Meter an Wandfläche
um Ihr Produkt zielgenau zu präsentieren



EG Verkaufsfläche ...

... freundlich und hell erwartet diese
Ladenfläche Ihre Kunden.



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

Gewerbsteuerhöhe: 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

Luftbild



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

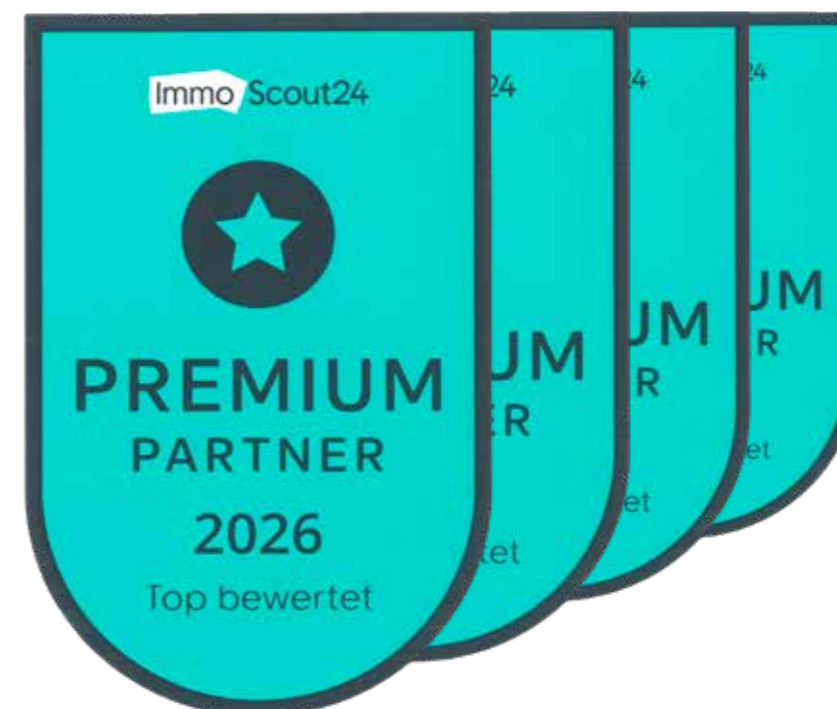
Beschaffung aller notwendigen **UNTERLAGEN**, die für den Verkauf unerlässlich sind, wie z.B. der **ENERGIEAUSWEIS**.

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 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 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



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)



„ 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

