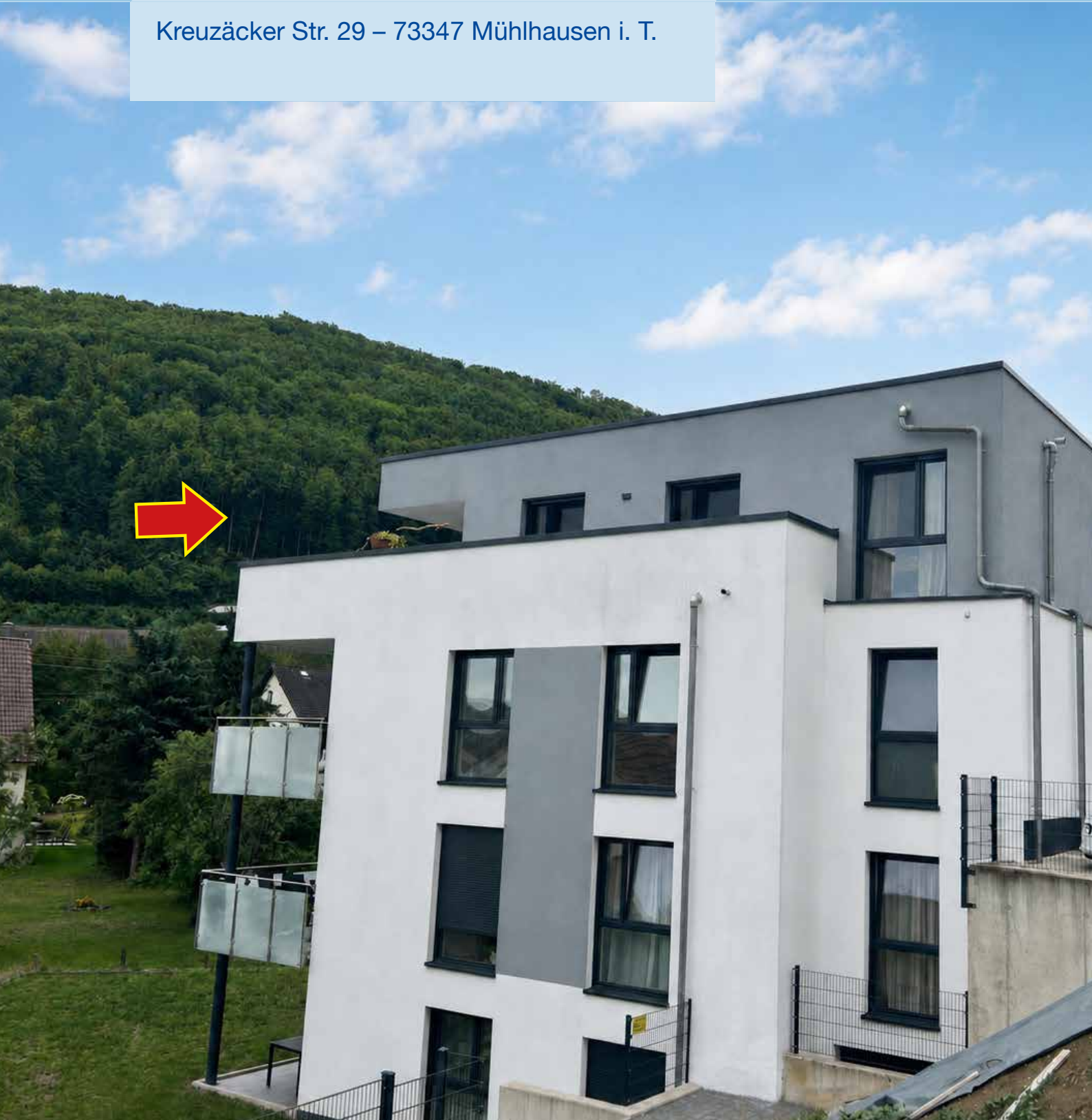


Über den Dächern von Mühlhausen i. T.  
Ca. 116 m<sup>2</sup> Penthouse-Wohnung  
Große Dachterrasse, viel Licht  
& herrlicher Panoramablick

Kreuzäcker Str. 29 – 73347 Mühlhausen i. T.



## 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)

## Verkauf 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 .....                       | 8  |
| Fotografien – Wohnen/Essen .....                 | 10 |
| Fotografien – Essen .....                        | 12 |
| Fotografien – Küche .....                        | 14 |
| Fotografien – Theke .....                        | 16 |
| Fotografien – Schlafen .....                     | 18 |
| Fotografien – Kind .....                         | 20 |
| Fotografien – Bad .....                          | 22 |
| Fotografien – Dachterrasse .....                 | 26 |
| Fotografien – TG-Platz .....                     | 30 |
| Fotografien – Keller .....                       | 32 |
| Fotografien – Details und Ausstattung.....       | 34 |
| Grundriss – 2D mit Maßen .....                   | 38 |
| Grundriss – 2D .....                             | 40 |
| Grundriss – 3D .....                             | 42 |
| Wohnflächenberechnung.....                       | 44 |
| Energieausweis .....                             | 45 |
| Lageplan.....                                    | 46 |
| Luftbild .....                                   | 47 |
| Informationen zu Immobilienpreisen.....          | 48 |
| Objektfinanzierung.....                          | 50 |
| Was macht eigentlich die IK-S.....               | 52 |
| SCHUFA Bonitätsauskunft.....                     | 53 |
| Premium Partnerschaft.....                       | 54 |
| Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....       | 56 |
| Besuchen Sie uns im Internet.....                | 58 |
| Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER .....   | 60 |

Firmeninhaber Jochen Sommerer  
(Dipl. Immobilienwirt)

## Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Atemberaubender Panoramablick verbunden mit einer großen Dachterrasse.  
So macht Wohnen Spaß.

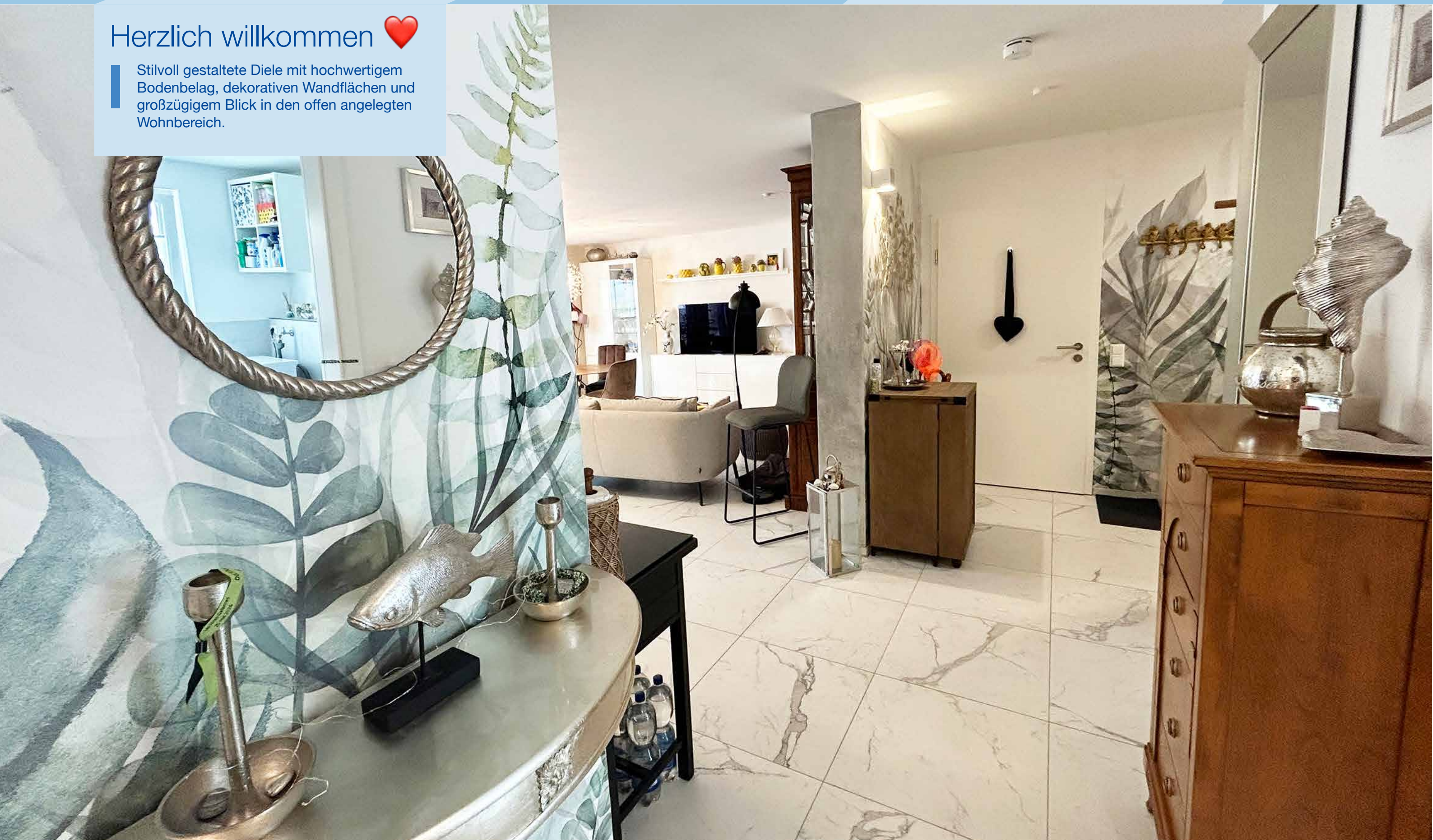
Haben Sie noch konkretere Fragen, rufen Sie uns doch einfach kurz an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,0% zzgl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen werden. Fällig nach notarieller Beurkundung. Des Weiteren erfolgen die Angaben der Immobilienkanzlei Sommerer gemäß der vom Verkäufer erhaltenen Auskünfte, insbesondere Objektdaten. 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.

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Haustyp:                         | Mehrfamilienhaus mit nur 9 Wohneinheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                            |
| Wohnungstyp:                     | 4½ Zimmer Penthouse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                            |
| Wohnfläche:                      | ca. 116 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                            |
| Baujahr:                         | 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                            |
| Wohnungszustand:                 | ein Träumchen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                            |
| Einbauküche:                     | ja (nicht im Preis enthalten – gegen Gebot)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                            |
| Heizungsart:                     | Fußbodenheizung / Luftwärme Pumpe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                            |
| TG-Stellplatz:                   | 2 Stück nebeneinander                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                            |
| Kellerräume:                     | ja, sehr groß                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                            |
| Hausgeld / Betriebskosten / mtl: | ca. € 313,28 / mtl. bei 2 Personen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                            |
| Miteigentumsanteile Wohnung:     | 421 / 10.000 tel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                            |
| Miteigentumsanteile TG-Platz:    | je 49 / 10.000 tel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                            |
| Grundsteuer / jährlich:          | ca. 288,16 / p.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                            |
| Energiekennziffer:               | 17,3 kWh (m²·a) (A+)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                            |
| Bezugsfrei:                      | ab 01.03.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                            |
| sonstiges:                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- große Dachterrasse mit Kaltwintergarten</li><li>- zwei nebeneinander liegende TG-Plätze</li><li>- stockwerkshohe Innentüren mit verdeckten Bändern</li><li>- teilweise verglaster Wintergarten</li><li>- barrierefreie Dusche</li><li>- traumhafter Panoramablick</li><li>- edle Marmorboden-Optik</li></ul> |              |                            |
| Kaufpreis:                       | Wohnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 454.000,-- | ( $\hat{=}$ € 3.913,- /m²) |
|                                  | TG-Platz je                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | € 22.500,--  |                            |

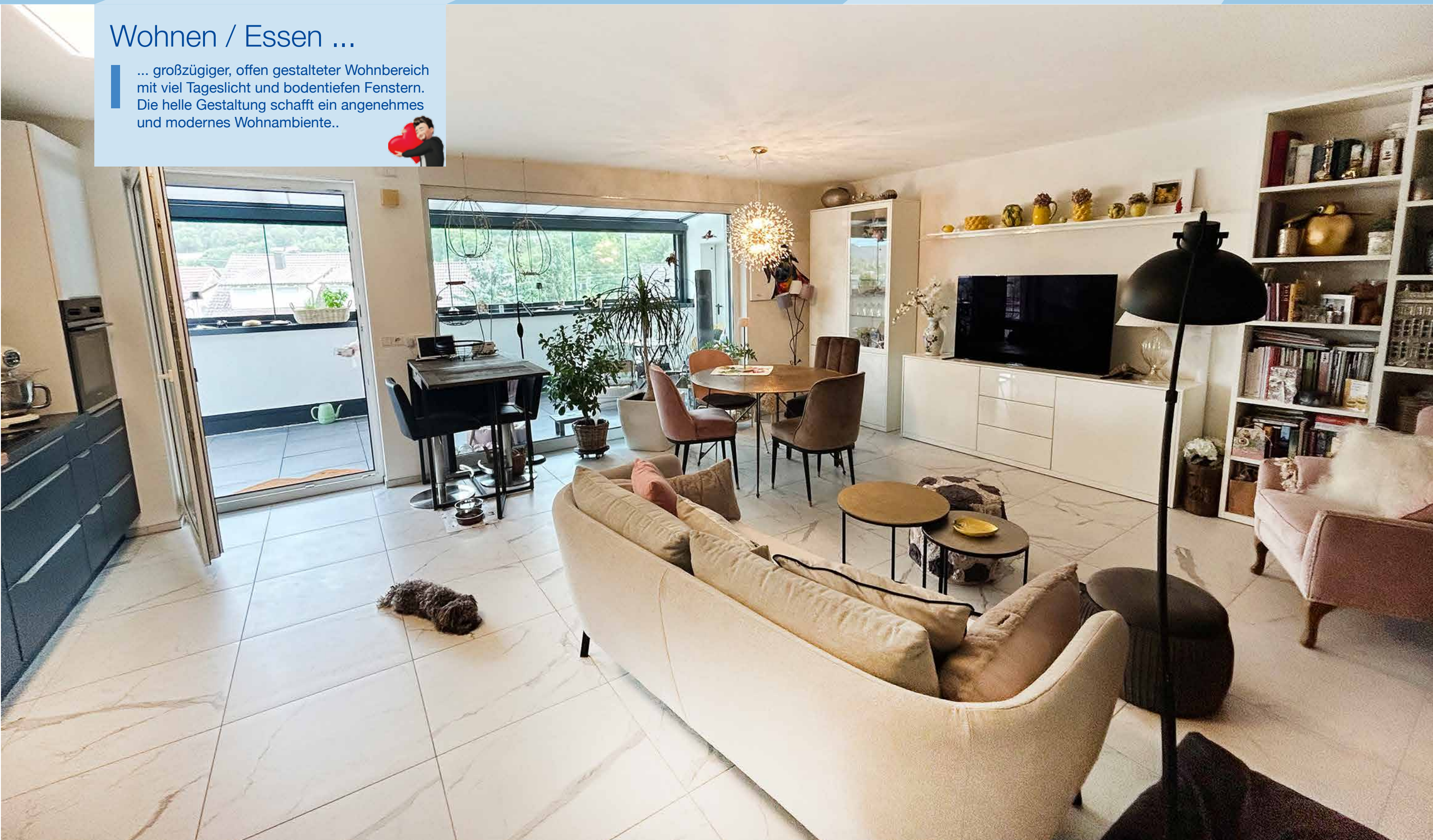
## Herzlich willkommen ❤️

Stilvoll gestaltete Diele mit hochwertigem Bodenbelag, dekorativen Wandflächen und großzügigem Blick in den offen angelegten Wohnbereich.



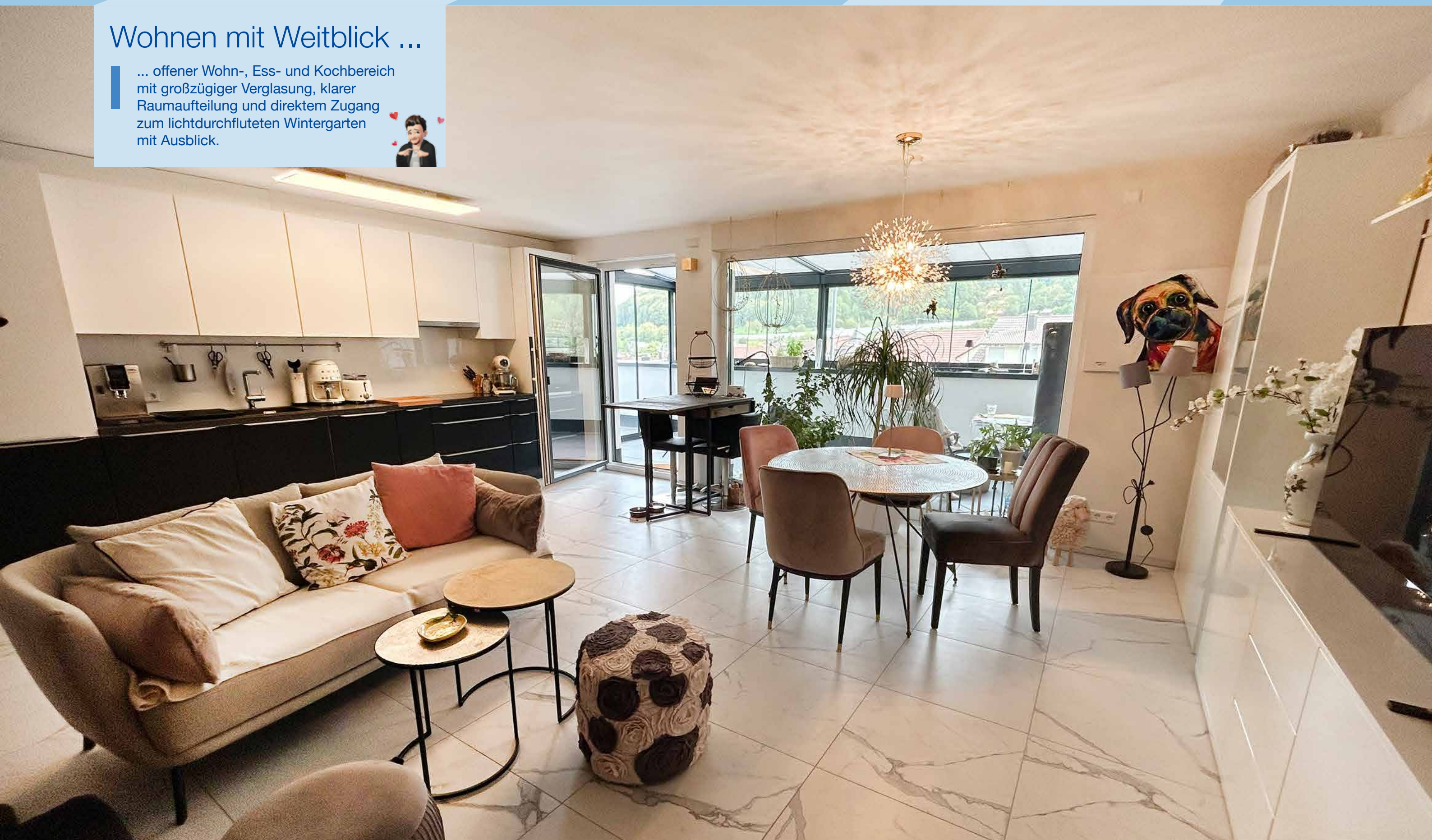
## Wohnen / Essen ...

... großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit viel Tageslicht und bodentiefen Fenstern. Die helle Gestaltung schafft ein angenehmes und modernes Wohnambiente..



## Wohnen mit Weitblick ...

... offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großzügiger Verglasung, klarer Raumaufteilung und direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten mit Ausblick.



## Essen ...

... heller Essbereich mit großflächiger Verglasung und schönem Blick ins Grüne. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.



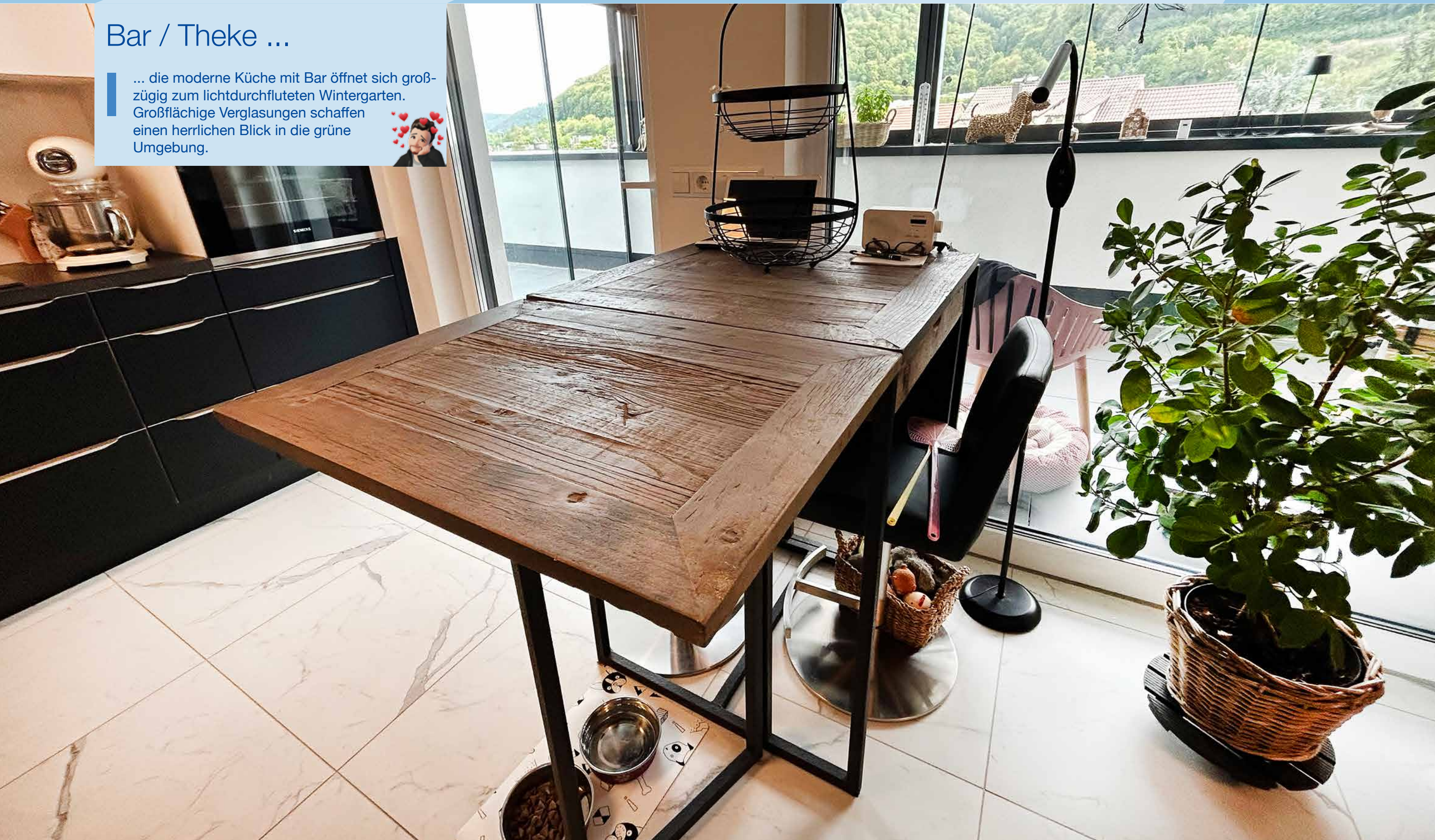
## Küche ... ❤️

... moderne Einbauküche in kontrastreicher Schwarz-Weiß-Optik mit hochwertigen Elektrogeräten, klarer Linienführung und direkter Verbindung zum Wohn- und Essbereich.



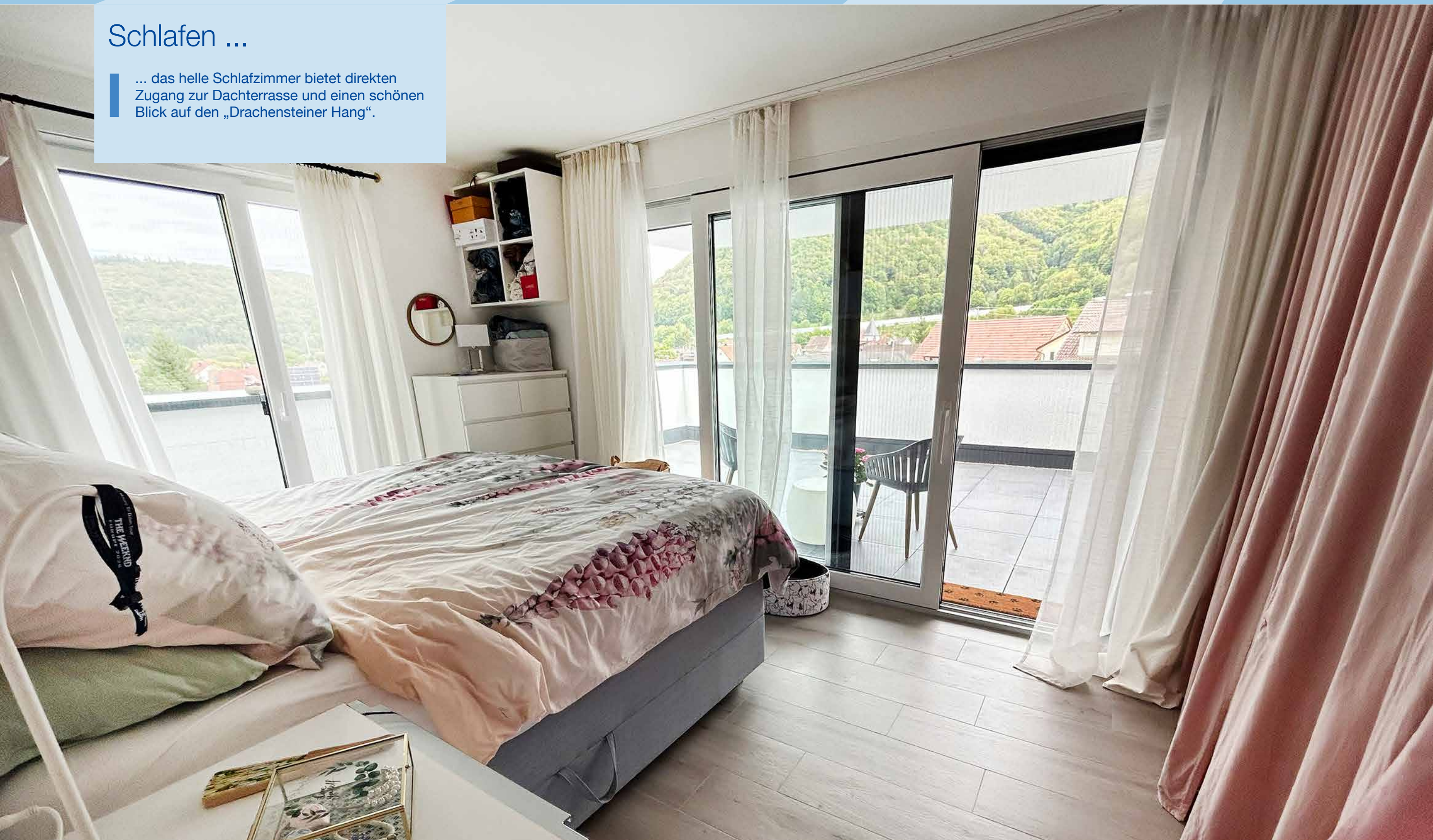
## Bar / Theke ...

... die moderne Küche mit Bar öffnet sich großzügig zum lichtdurchfluteten Wintergarten. Großflächige Verglasungen schaffen einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung.



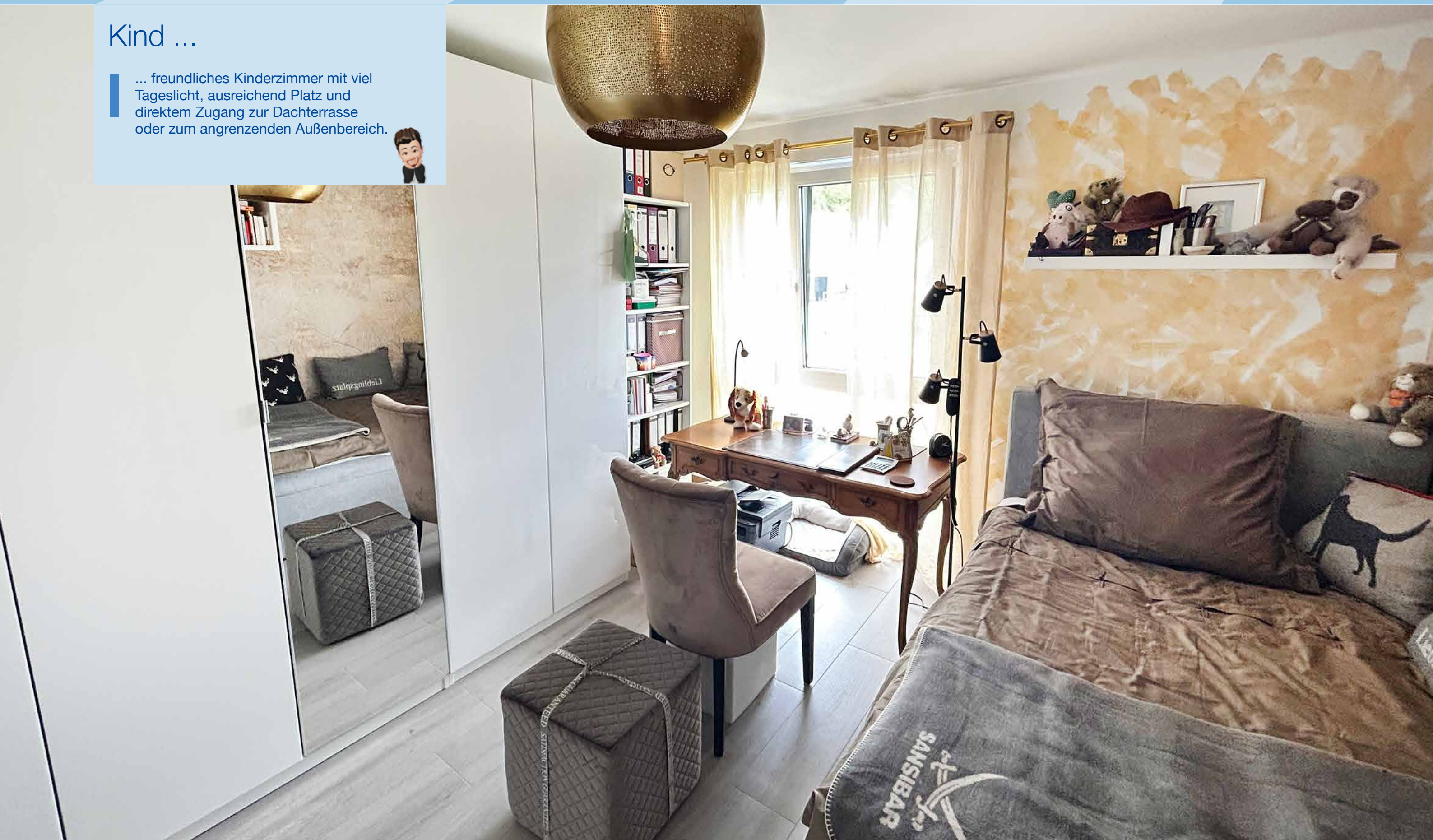
## Schlafen ...

... das helle Schlafzimmer bietet direkten Zugang zur Dachterrasse und einen schönen Blick auf den „Drachensteiner Hang“.



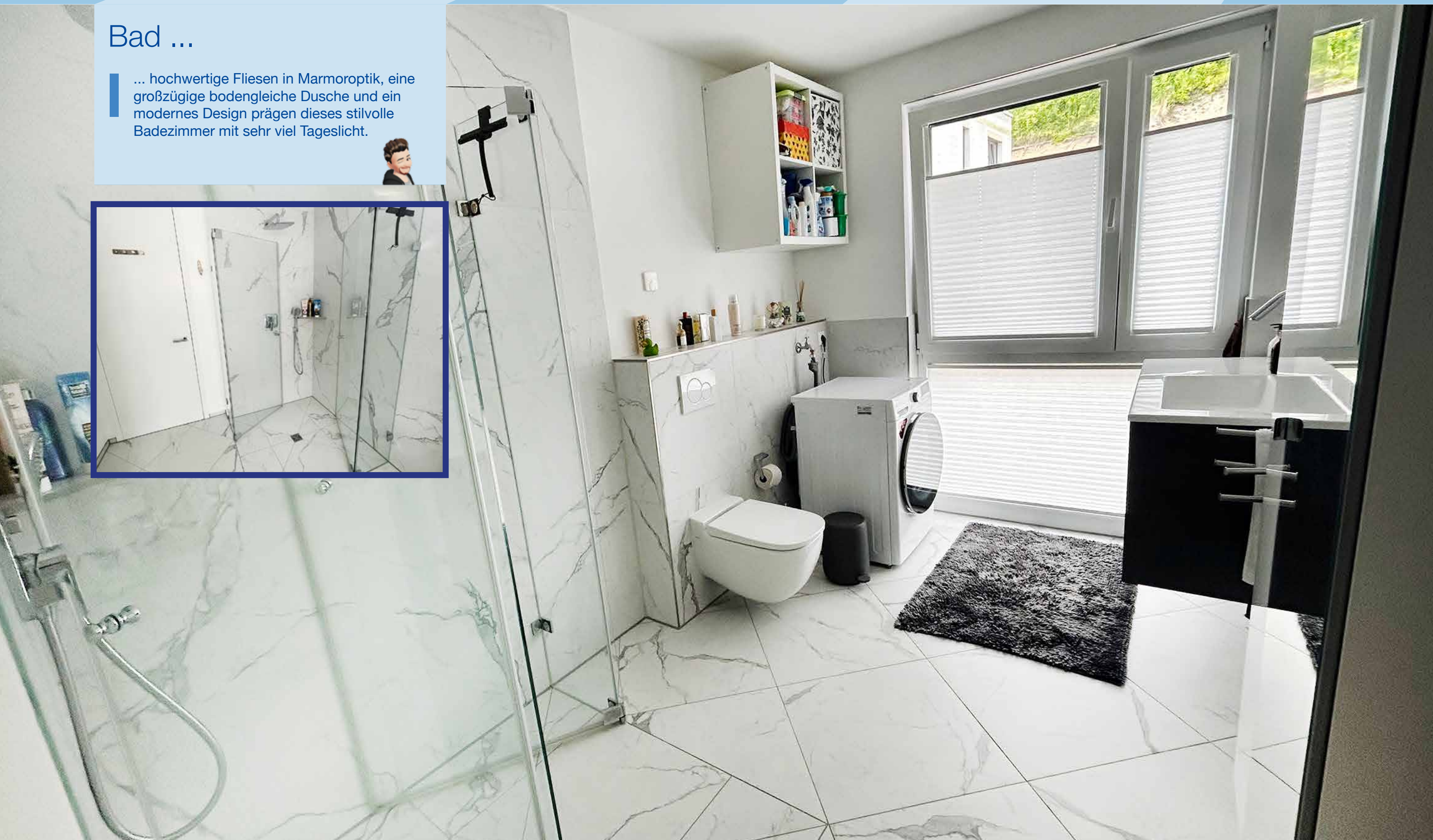
## Kind ...

... freundliches Kinderzimmer mit viel Tageslicht, ausreichend Platz und direktem Zugang zur Dachterrasse oder zum angrenzenden Außenbereich.



## Bad ...

... hochwertige Fliesen in Marmoroptik, eine großzügige bodengleiche Dusche und ein modernes Design prägen dieses stilvolle Badezimmer mit sehr viel Tageslicht.



## Bad mit viel Tageslicht ...

... modernes Tageslichtbad mit eleganter Marmoroptik, großzügigem Waschtisch und hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung.



## Dachterrasse / Traumblick ...

... die großzügige Dachterrasse bietet viel Platz, herrliche Ausblicke und ein besonderes Maß an Privatsphäre über den Dächern von Mühlhausen i. T.



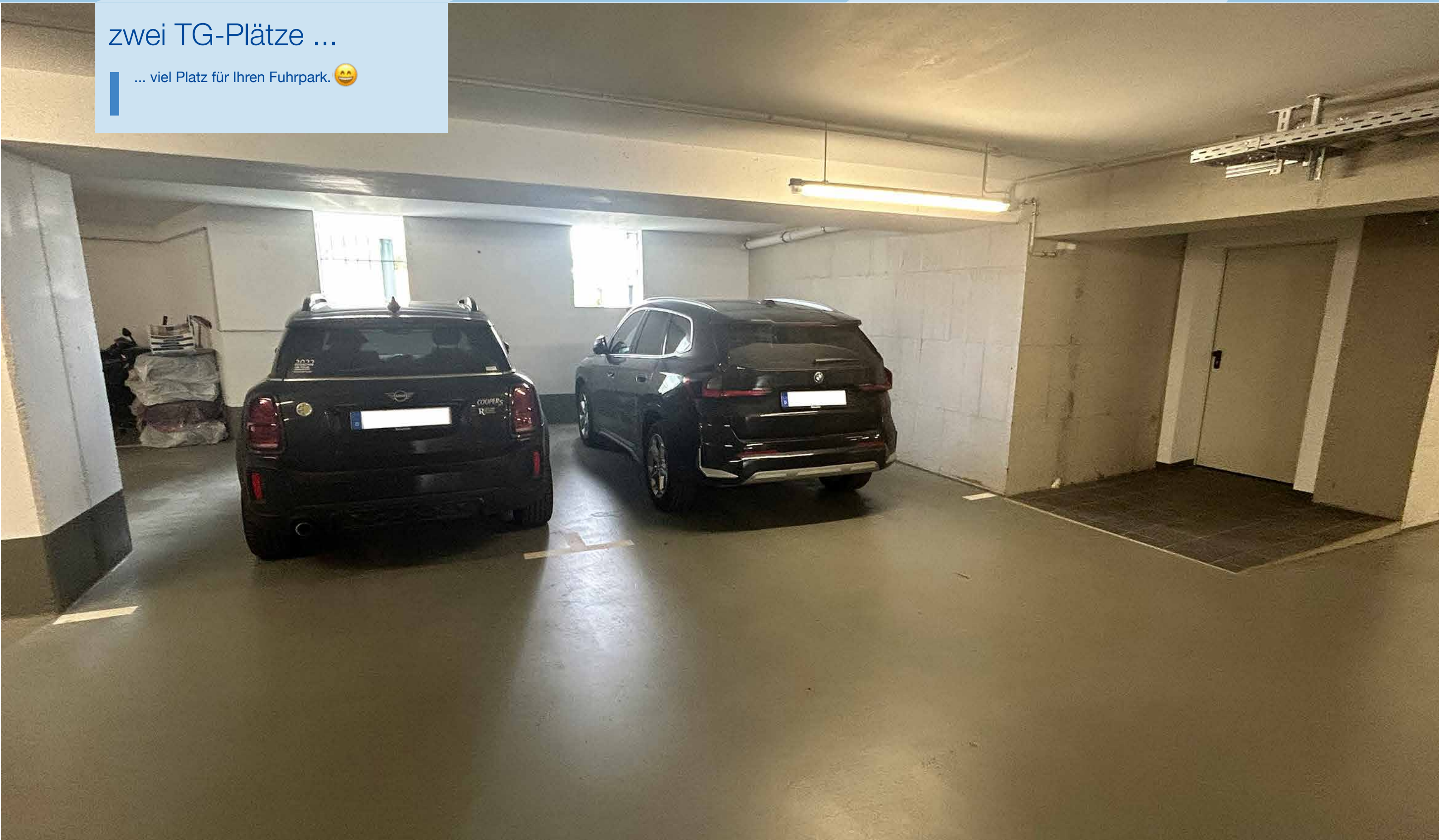
## Dachterrasse ...

... weitläufige Terrassenfläche mit einem großen verglasten Kaltwintergarten und einem beeindruckenden Blick auf die Umgebung. Ein besonderer Ort unter freiem Himmel.



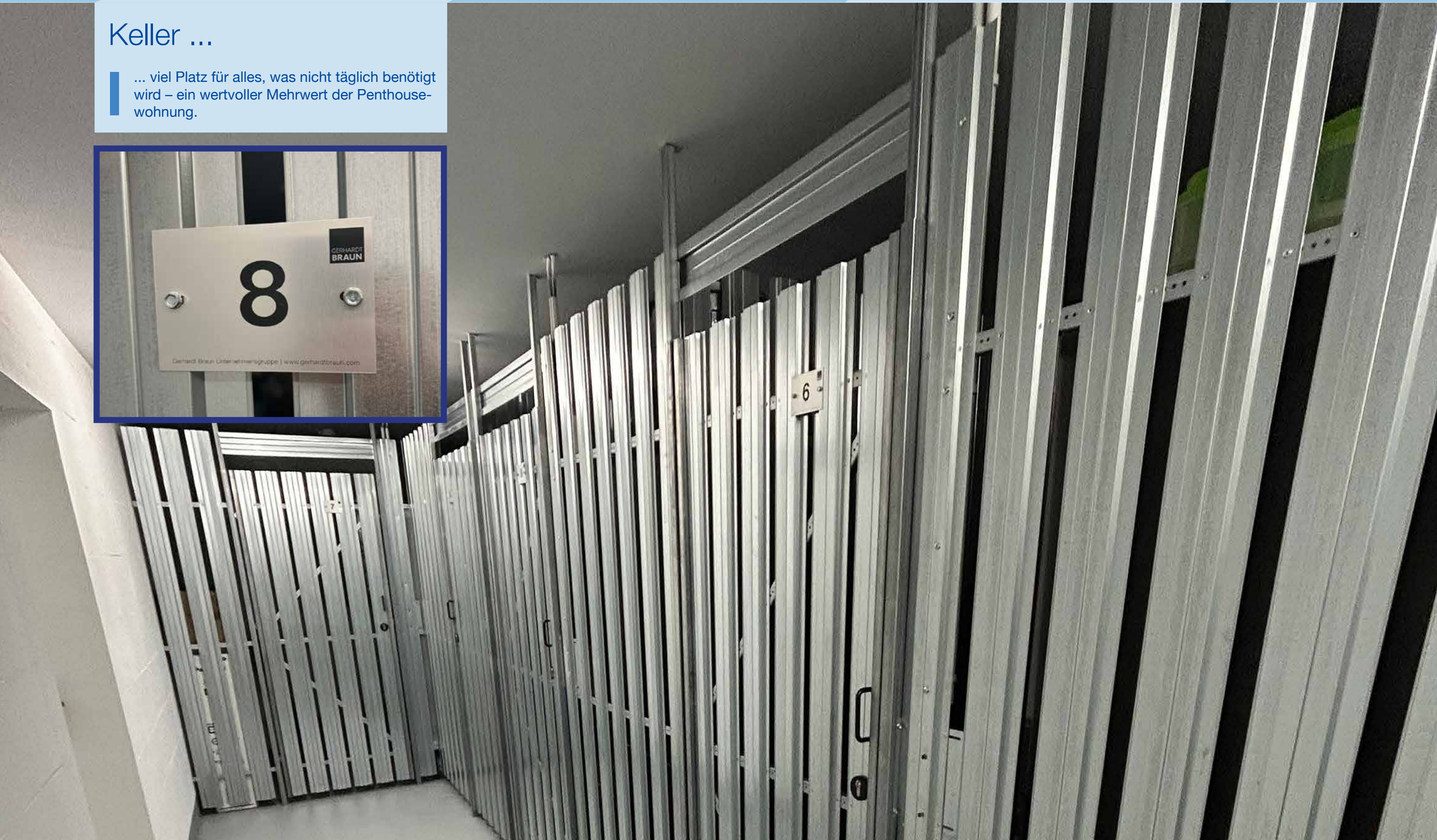
zwei TG-Plätze ...

... viel Platz für Ihren Fuhrpark. 😊



## Keller ...

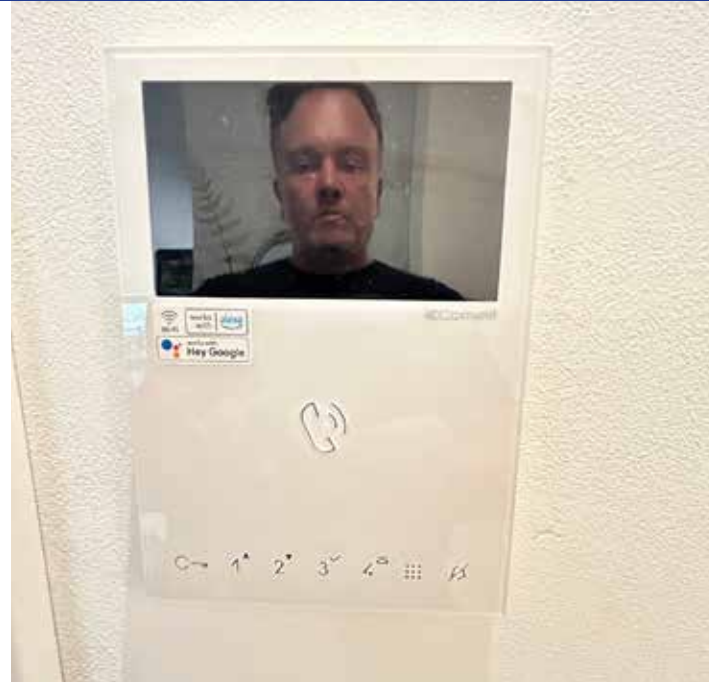
... viel Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird – ein wertvoller Mehrwert der Penthousewohnung.



## Details – Ausstattung



Klingelanlage mit Videoauge



Sprechanlage mit Videoauge



elektrische Rollladensteuerung  
in der gesamten Wohnung



Siemens Kochfeld & Backofen



stockwerkshohe Türen mit verdeckten bzw.  
innenliegenden Türbändern



FBH-Thermostat



zuschiebbarer Wintergarten mit 3 Glaselementen



komplett zu öffnende Fenster-Glasfront  
im Wintergarten

## Details – Ausstattung



## Beleuchtung der Dachterrasse



Aufzug



Anschluss im Keller für eine Waschmaschine

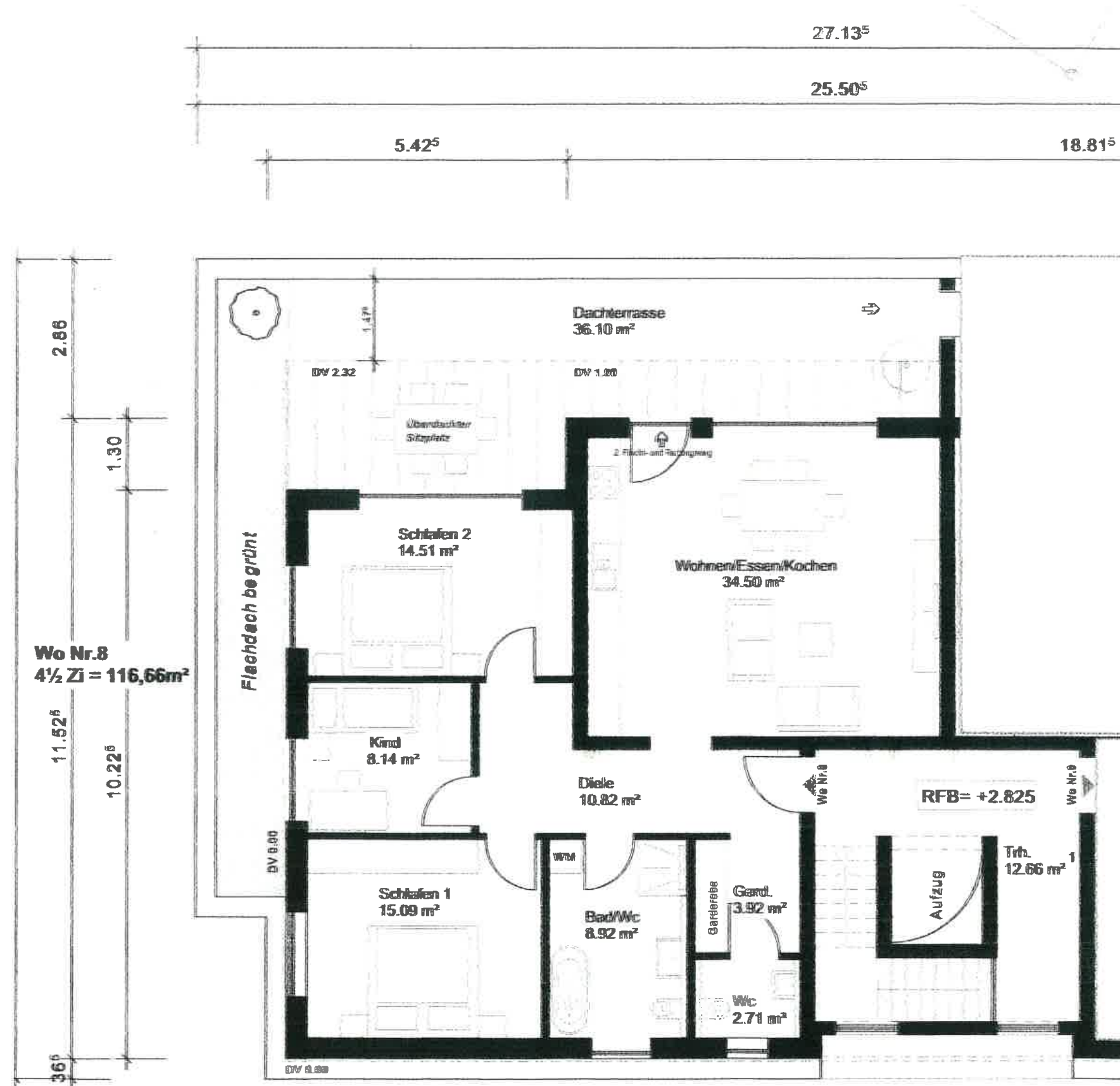


Fahrrad-Abstellplatz

## Notizen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

# Grundriss Obergeschoss – 2D mit Maßen



## Grundriss Obergeschoss – 2D



## Grundriss Obergeschoss – 3D



## Wohnflächenberechnung

| DG                                      | Fläche / m <sup>2</sup>         |
|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Garderobe                               | ca. 3,92 m <sup>2</sup>         |
| Diele                                   | ca. 10,82 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                     | ca. 34,50 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen 1                              | ca. 15,09 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen 2                              | ca. 14,51 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                     | ca. 8,92 m <sup>2</sup>         |
| WC                                      | ca. 2,71 m <sup>2</sup>         |
| Kind                                    | ca. 8,14 m <sup>2</sup>         |
| Dachterrasse 36,10 m <sup>2</sup> (1/2) | ca. 18,05 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b>                           | <b>ca. 116,66 m<sup>2</sup></b> |

## Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer BW-2023-004824539 **2**

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 9,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

17,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

31,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert 31,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 41,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>**

Ist-Wert 0,280 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,392 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommarlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

17,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art:          | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfü-<br>llung: |
|---------------|----------------------|--------------------------------------|
| WP Luft       | 95,0 %               | 190,0 %                              |
| <b>Summe:</b> | <b>95,0 %</b>        | <b>190,0 %</b>                       |

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

| A+  | A  | B  | C  | D   | E   | F   | G   | H    |
|-----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|------|
| 0   | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200  |
| 225 |    |    |    |     |     |     |     | >250 |

Einzelhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

**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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

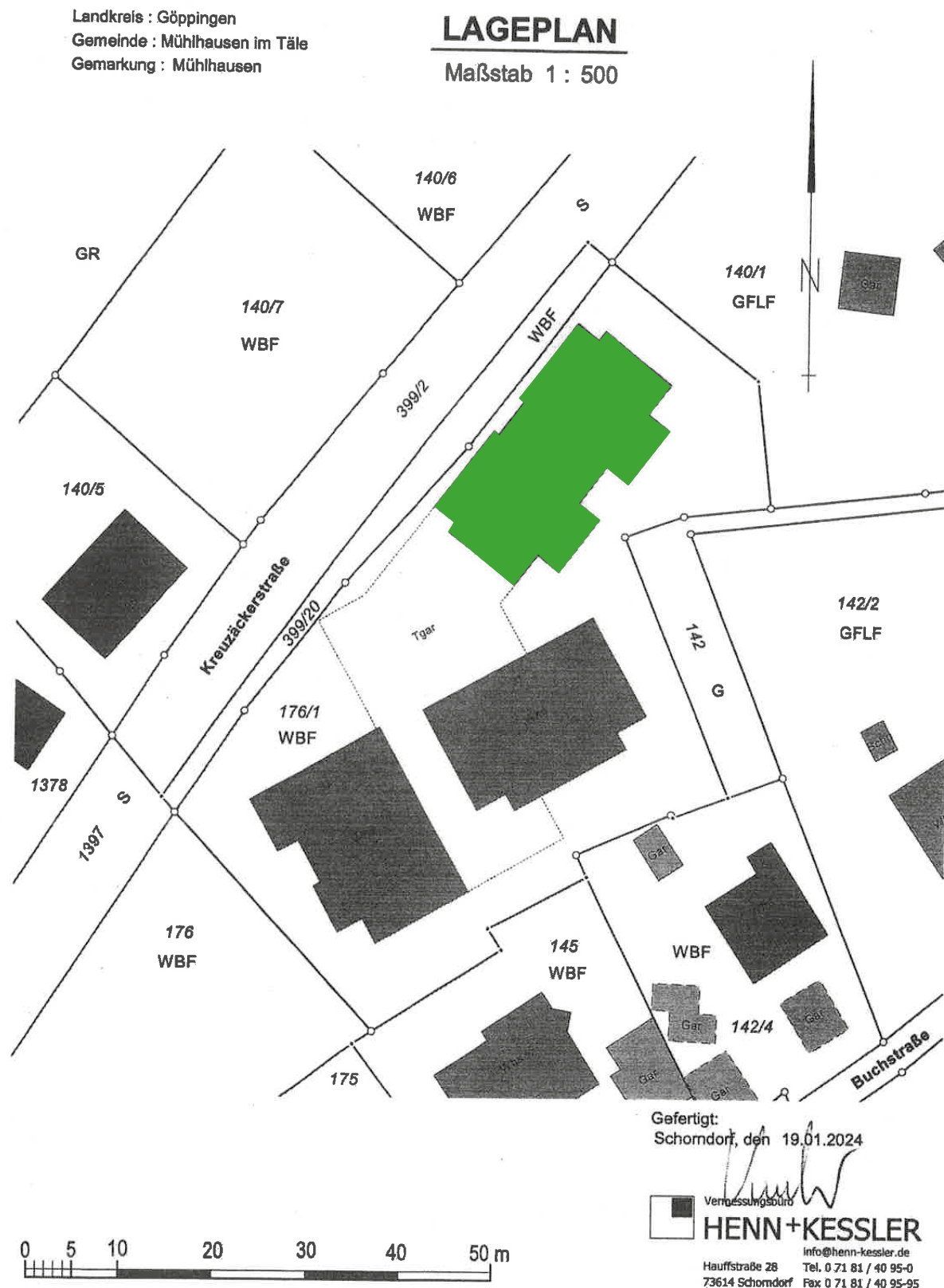
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

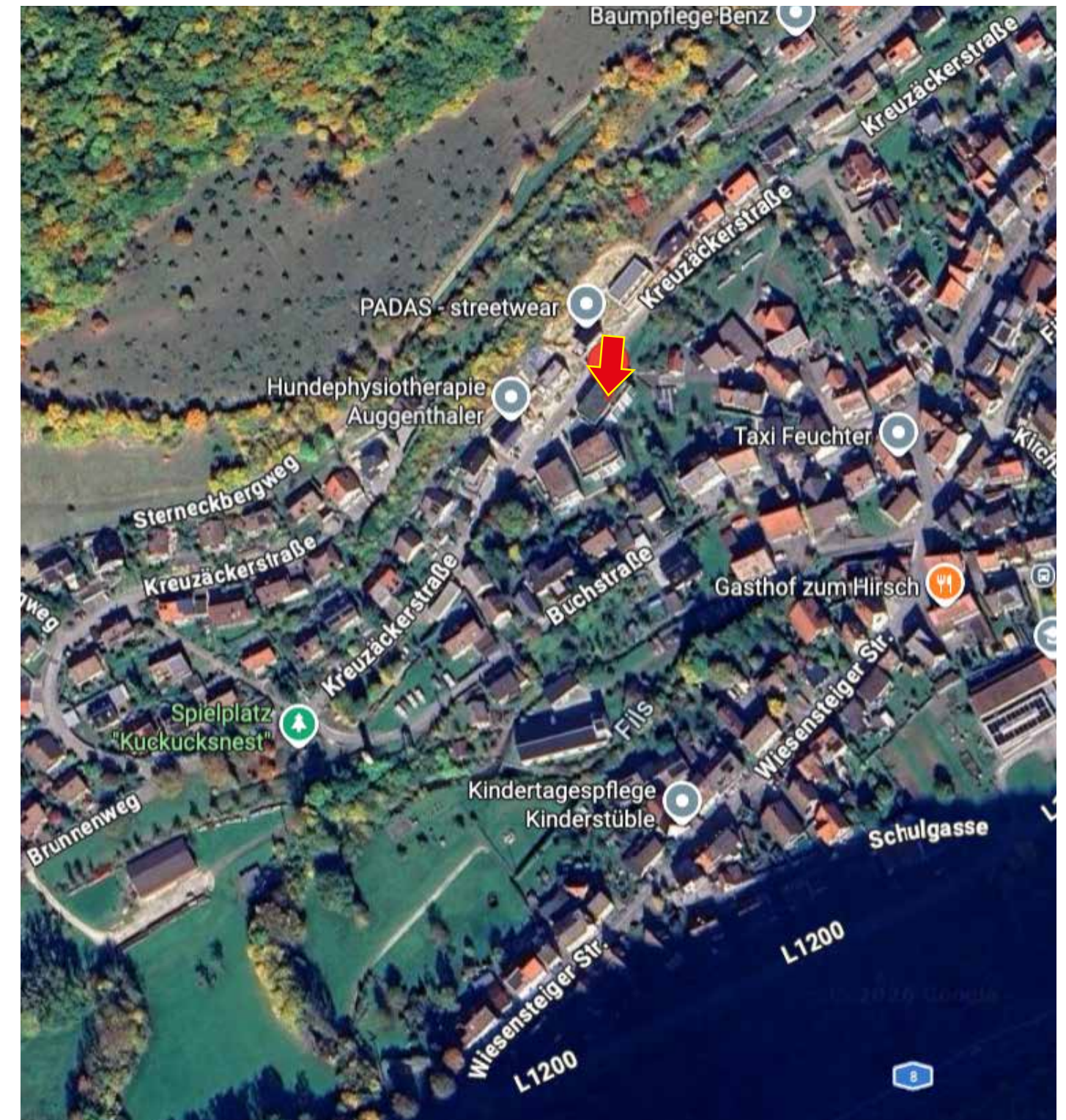
<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Lageplan



## Luftbild





## Maßgeschneiderte Baufinanzierung für Ihr Vorhaben

Eine Immobilienfinanzierung zählt für die meisten Menschen zu den bedeutendsten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Umso wichtiger ist eine kompetente, transparente und faire Begleitung.

Wir entwickeln für Sie ein individuell abgestimmtes Finanzierungskonzept – passgenau zu Ihrer Lebenssituation und Ihren Zielen. Ob lange Zinsbindungen, flexible Tilgungsmodelle, Sondertilgungsoptionen oder die Einbindung öffentlicher Förderprogramme: Gemeinsam finden wir die optimale Struktur für Ihr Vorhaben.

Durch die Zusammenarbeit mit über 400 Bank- und Finanzierungspartnern greifen wir auf ein breites Spektrum an Angeboten zurück. Das verschafft Ihnen nicht nur attraktive Konditionen, sondern spart vor allem Zeit und Aufwand. Wir übernehmen die Kommunikation und Verhandlungen mit den Finanzierungspartnern, bereiten alle erforderlichen Unterlagen professionell auf und begleiten Sie bei der Auswahl der passenden Bank.

Dabei stehen Ihre Interessen jederzeit im Mittelpunkt. Denn eine Finanzierung sollte sich Ihrem Leben anpassen – nicht umgekehrt.

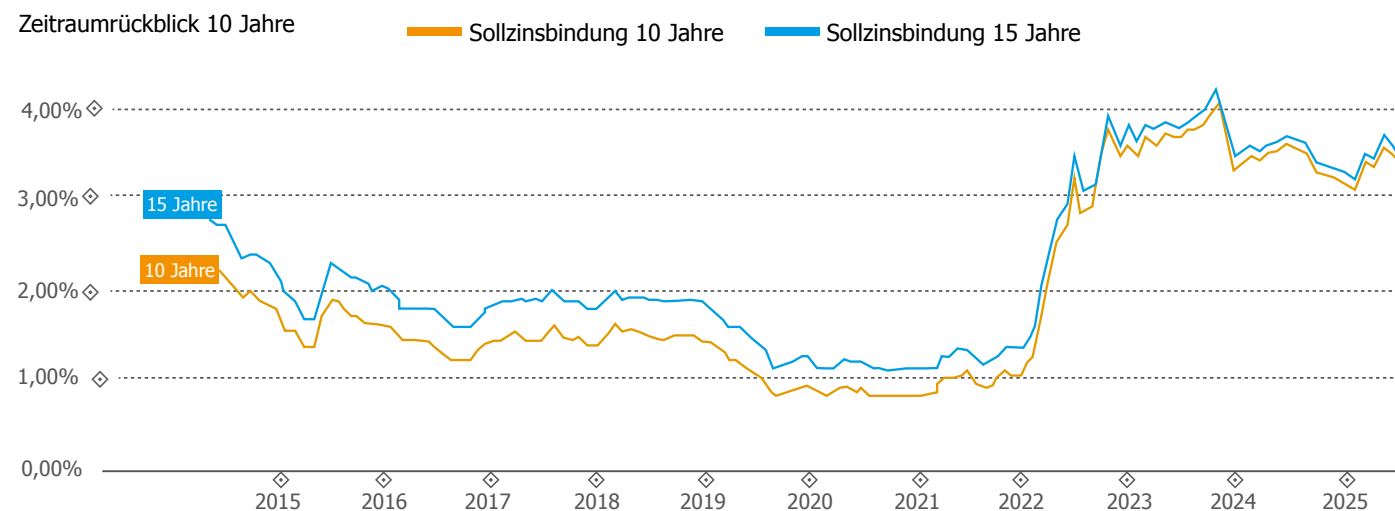


Friedrich Lebküchner  
(BauFinanz)



Marcel Müller  
Immobilien-, & Finanzierungs-Berater

## Die Hypothekenzins-Entwicklung



Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.

## Preise für Gebrauch-Immobilien – Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt



Seit 2006 ist die Eigenheimzulage bereits weggefallen und dennoch konnte der erwartete Einbruch auf dem Immobilienmarkt bis heute nicht festgestellt werden, ganz im Gegenteil. So sind gebrauchte Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nach wie vor stark nachgefragt und die Preise explodieren förmlich. Ein tatsächlicher Marktpreis einer Immobilie hat jedoch viele Einflussfaktoren. So spielt die Art der Immobilie (Eigentumswohnung, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus, Villa, usw.) sowie die Region (Ballungsgebiet, gute Verkehrsanbindung, ländlich, usw.) aber auch die Wohnlage (ruhig gelegen, an einer Durchgangsstraße gelegen, in Bahnnähe oder in Industriegebietsnähe) eine große Rolle. Der Wohnraumbedarf von Eigentumswohnungen in guter Wohnlage und kleinen Wohneinheiten, sowie Reiheneckhäusern, Doppelhaushälften und auch Einfamilienhäusern aktuell kaum zu befriedigen.

Durch den „Ukraine-Krieg“ und die steigende Inflation steigen auch die Zinsen seit Anfang 2022 rasant. Durch die Inflation steigen die Preise, somit wird das Bauen von Immobilien immer und stetig teurer und teurer.

Warten Sie deshalb nicht auf bessere Zeiten, sondern kaufen Sie jetzt!!!

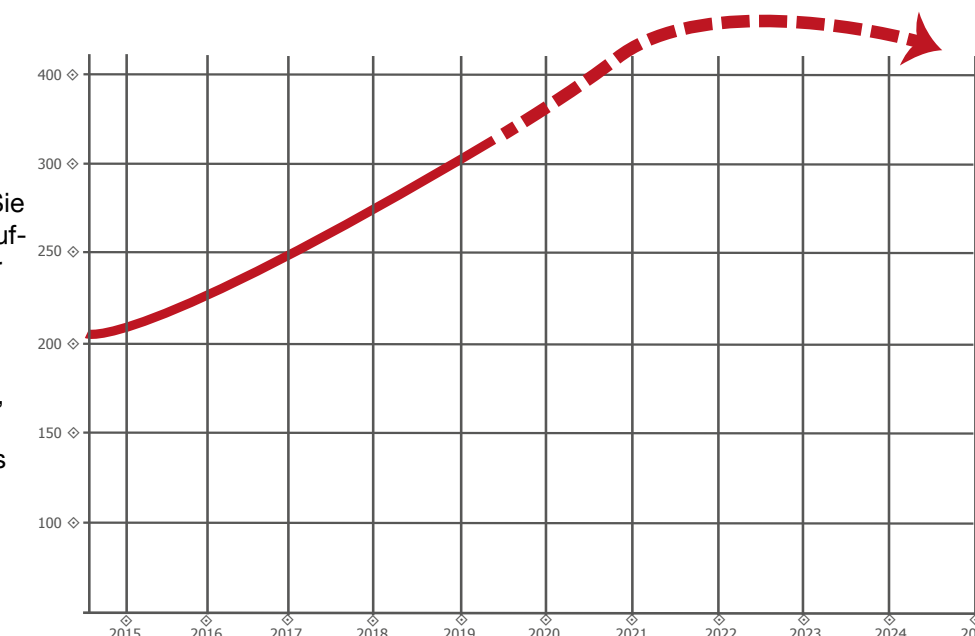
Schützen Sie Ihr hart erarbeitetes Eigenkapital vor der Inflation und der damit einhergehenden Entwertung Ihres Kapitals und Geldvermögen.

Warten Sie nicht und kaufen Sie jetzt; Machen Sie es wie die Profis! Diese gehen alle raus aus dem Geldvermögen und rein in das sichere „Beton-Geld“.

## Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!

### Immobilienpreise

Gebrauchtimmobilienspreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der neben stehenden Grafik können Sie entnehmen, wie ein wirtschaftlicher Aufschwung (Ende der Bankenkrise) oder ein großer Wohnraumbedarf (siehe 2010-2022) dazu führt, dass die Preise überproportional steigen. Seit 2008 gehen die Immobilienpreise, bundesweit durch die Decke. Ob der Ukraine-Krieg die Preise etwas beruhigen wird ist abzuwarten. Die rasant steigende Inflation wird die Immobilienpreise eher noch weiter in die Höhe treiben.





## Persönlicher Finanzierungsvorschlag für KAPITALANLAGE

### ca. 116 m<sup>2</sup> große 4½ Zimmer Penthouse Wohnung & großer Dachterrasse & 2 TG-Plätzen

Kreuzäcker Str. 29 – 73347 Mühlhausen i. T.

#### Ihr Ansprechpartner

Friedrich Lebküchner Baufinanz  
Herr Friedrich Lebküchner  
Metzgerstr. 5  
73230 Kirchheim unter Teck

Telefon: 0151 - 400.978.14  
E-Mail: info@lebkuechner-baufinanz.de

#### Ihre Angaben

##### Kauf einer bestehenden Immobilie

|                         |                             |                            |              |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| Immobilienart:          | 4½ Zimmer Penthouse Wohnung | Kaufpreis des Objektes:    | € 499.000,-- |
| Nutzungsart:            | Kapitalanlage               | Nebenkosten (*1):          | € 56.187,--  |
| Beschaffungsverhältnis: | Angestellte/r               | angenommenes Eigenkapital: | € 155.187,-- |
| Auszahlungsdatum:       | 01.10.2026                  | Fremdmittelbedarf:         | € 300.000,-- |

\*1 Grunderwerbsteuer 5 %, Notar 1,5 % Makler 4,76 %

#### unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

#### – zur Kapitalanlage

| Darlehensbetrag | Sollzins-<br>bindung | Anfängliche<br>Tilgung | Sollzinssatz/<br>Effektiver Jahreszins<br>(PAngV) | Monatliche<br>Rate | Ihr monatlicher<br>Gesamtaufwand |
|-----------------|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| € 100.000       | 15 Jahre             | 2,00 %                 | 3,48 % / 3,55 %                                   | € 462,50           | € 1.367,50                       |
| € 200.000       | 10 Jahre             | 2,00 %                 | 3,36 % / 3,43 %                                   | € 905,00           |                                  |

| Kalt-Mietertrag                                        | Ihr monatlicher Überschuss |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| € 1.508,- $\hat{=}$ 13,- €/m <sup>2</sup> Wohnung/mtl. | € 230,50                   |
| € 90,00 TG/mtl.                                        |                            |

Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,49 %.

|                      |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sollzinsbindung      | Zeitspanne, für die im Darlehensvertrag der Sollzins festgeschrieben ist.                                                                                                             |
| Anfängliche Tilgung  | Prozentanteil der regelmäßigen Rückzahlung des Darlehens bezogen auf den Darlehensbetrag.                                                                                             |
| Sondertilgung        | Das Darlehen kann während der Laufzeit in Teilen oder komplett über außerordentliche Zahlungen zurückgezahlt werden. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich auf den Darlehensbetrag. |
| Sollzins             | Zinssatz ohne Berücksichtigung weiterer Kosten und Gebühren.                                                                                                                          |
| Effektivzins         | Zinssatz, in dem auch weitere Kosten und Gebühren berücksichtigt sind. Die Effektivzinsberechnung ist einheitlich in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt.                     |
| Mischzins (effektiv) | Effektivzinssatz für mehrere Teildarlehen.                                                                                                                                            |

## Persönlicher Finanzierungsvorschlag für EIGENNUTZUNG

### ca. 116 m<sup>2</sup> große 4½ Zimmer Penthouse Wohnung & großer Dachterrasse & 2 TG-Plätzen

Kreuzäcker Str. 29 – 73347 Mühlhausen i. T.

#### Ihr Ansprechpartner

Friedrich Lebküchner Baufinanz  
Herr Friedrich Lebküchner  
Metzgerstr. 5  
73230 Kirchheim unter Teck

Telefon: 0151 - 400.978.14  
E-Mail: info@lebkuechner-baufinanz.de

#### Ihre Angaben

##### Kauf einer bestehenden Immobilie

|                         |                             |                            |              |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| Immobilienart:          | 4½ Zimmer Penthouse Wohnung | Kaufpreis des Objektes:    | € 499.000,-- |
| Nutzungsart:            | Eigennutzung                | Nebenkosten (*1):          | € 56.187,--  |
| Beschaffungsverhältnis: | Angestellte/r               | angenommenes Eigenkapital: | € 155.187,-- |
| Auszahlungsdatum:       | 01.10.2026                  | Fremdmittelbedarf:         | € 300.000,-- |

\*1 Grunderwerbsteuer 5 %, Notar 1,5 % Makler 4,76 %

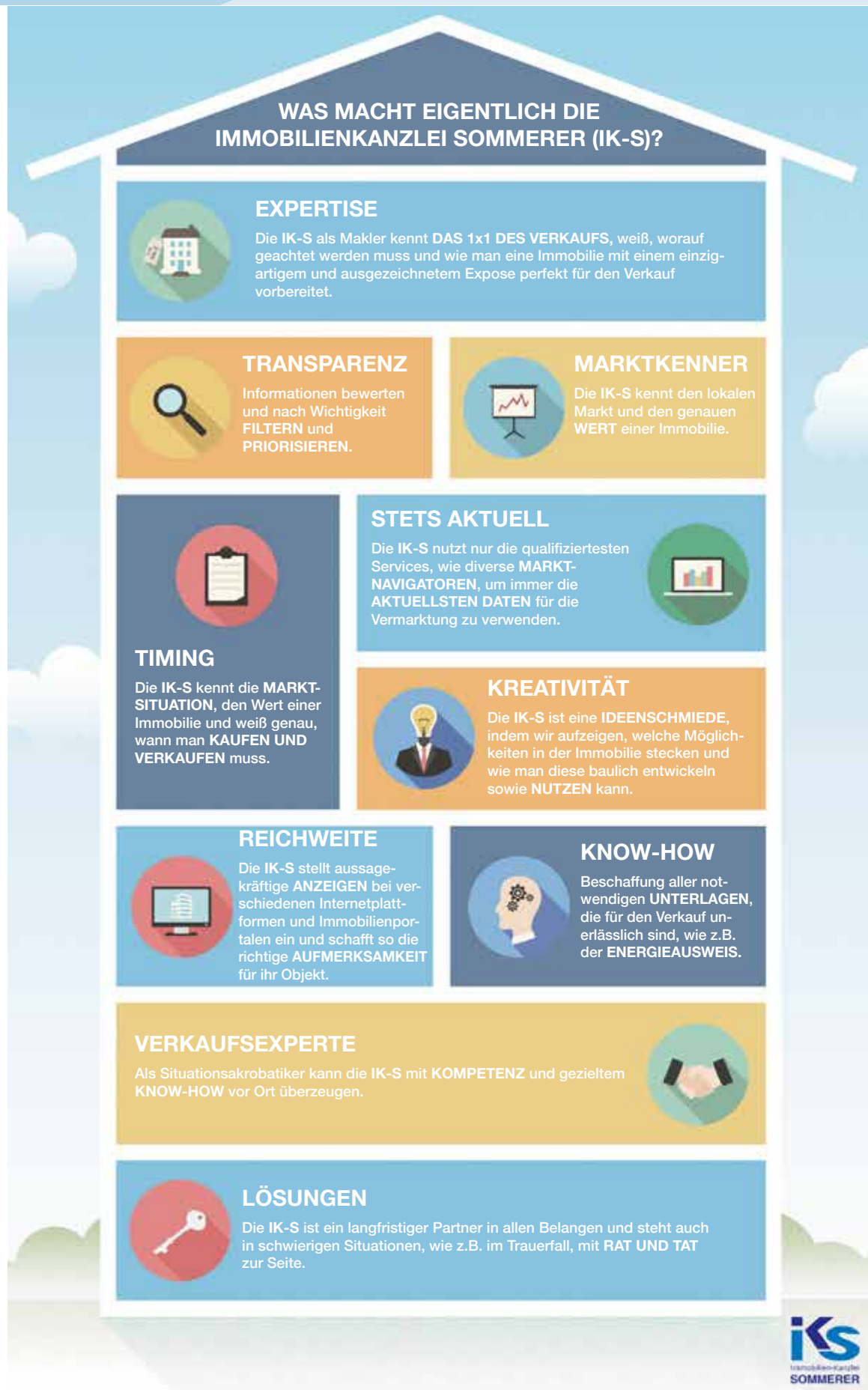
#### unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

#### – zur Eigennutzung

| Darlehensbetrag | Sollzins-<br>bindung | Anfängliche<br>Tilgung | Sollzinssatz/<br>Effektiver Jahreszins<br>(PAngV) | Monatliche<br>Rate | Ihr monatlicher<br>Gesamtaufwand |
|-----------------|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| € 100.000       | 15 Jahre             | 2,00 %                 | 3,48 % / 3,55 %                                   | € 462,50           | € 1.367,50                       |
| € 200.000       | 10 Jahre             | 2,00 %                 | 3,36 % / 3,43 %                                   | € 905,00           |                                  |

Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 1.367,50 monatlich.  
Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,49 %.

|                      |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sollzinsbindung      | Zeitspanne, für die im Darlehensvertrag der Sollzins festgeschrieben ist.                                                                                                             |
| Anfängliche Tilgung  | Prozentanteil der regelmäßigen Rückzahlung des Darlehens bezogen auf den Darlehensbetrag.                                                                                             |
| Sondertilgung        | Das Darlehen kann während der Laufzeit in Teilen oder komplett über außerordentliche Zahlungen zurückgezahlt werden. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich auf den Darlehensbetrag. |
| Sollzins             | Zinssatz ohne Berücksichtigung weiterer Kosten und Gebühren.                                                                                                                          |
| Effektivzins         | Zinssatz, in dem auch weitere Kosten und Gebühren berücksichtigt sind. Die Effektivzinsberechnung ist einheitlich in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt.                     |
| Mischzins (effektiv) | Effektivzinssatz für mehrere Teildarlehen.                                                                                                                                            |



## Bonitäts Auskunft



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

# 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](http://www.meineSCHUFA.de/check) überprüfen.

Weitere Informationen zum Inhalt unserer Zertifikate finden Sie unter [www.meineSCHUFA.de/bonitaetszertifikat](http://www.meineSCHUFA.de/bonitaetszertifikat).



SCHUFA Holding AG · Kormoranweg 5 · 65201 Wiesbaden · Tel.: 0611 - 92780 · [www.meineSCHUFA.de](http://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 Jahrzehnten



## 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](http://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](http://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](http://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** (47)

★★★★★ (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](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)

