

Für die junge Familie
pfiffiges Reiheneckhaus
in toller Lage von Dettingen/Teck

BEZAHLRBAR -- KAUFPREIS € 325.000.-
sofort beziehbar
Im Goldmorgen 17 – Dettingen/Teck

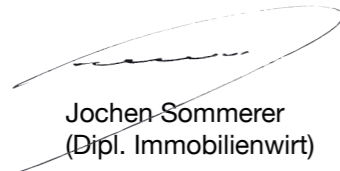




Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Exposé finden Sie neben den wichtigsten Informationen über Ihre Traumimmobilie auch viel Wissenswertes über unsere Firmenphilosophie. Die Immobilienkanzlei Sommerer ist bekannt für Ihren Service und die Betreuung bei der Vermittlung von großen und kleinen Immobilien. Wichtig ist uns, Ihnen auch einen kurzen Einblick in diese Sparte zu geben. Auf einer der letzten Seiten finden Sie zusätzlich kurze Informationen über die Preisentwicklung auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt. Hier finden Sie einfach alles, was Sie über uns und die für Sie interessante Immobilie wissen möchten. Und wenn Sie dann noch Fragen haben, melden Sie sich einfach telefonisch, per Email oder auch gerne persönlich!

Die Immobilienkanzlei SOMMERER steht mit einer 30-jährigen Erfahrung, des Firmeninhabers Jochen Sommerer für Ehrlichkeit, Kompetenz und Vertrauen. Diesem hohen Anspruch versuchen wir jeden Tag aufs Neue gerecht zu werden. Als Bestätigung dafür erhalten wir mittlerweile weit über die Hälfte unserer Gebrauchtimmobilien aufgrund von Empfehlungen und Referenzen. Wir würden uns freuen Sie als Kunden gewinnen zu können und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

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 – Ansicht / Zugang.....	6
Fotografien – EG – Flur / Diele	8
Fotografien – EG – Wohnen / Essen	10
Fotografien – EG – Küche	12
Fotografien – EG – Gäste WC.....	14
Fotografien – EG – Treppenhaus	16
Fotografien – OG – Schlafen.....	18
Fotografien – OG – Ankleide / Abstellraum / Homeoffice	20
Fotografien – OG – Balkon.....	22
Fotografien – OG – Kind / Büro	24
Fotografien – OG – Bad	26
Fotografien – DG – Kind 2.....	28
Fotografien – DG – Ausblick.....	30
Fotografien – EG – Terrasse	32
Fotografien – Garage	34
Fotografien – UG – Technikraum.....	36
Fotografien – UG – Kellerraum.....	38
Fotografien – Technische Details	40
Energieausweis	41
Grundrisse – 2D	42
Wohnflächenberechnung	50
Lageplan.....	52
Luftbild	53
Was macht eigentlich die IK-S.....	54
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	56
Besuchen Sie uns im Internet.....	58
Informationen zu Immobilienpreisen und Objektfinanzierung.....	60
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	64

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Bezahlbarer Wohnraum ist rar!
Nicht bei diesem Angebot!

Dieses Haus, zu diesem Preis, in dieser Lage
ist schlicht weg ein Topangebot!

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

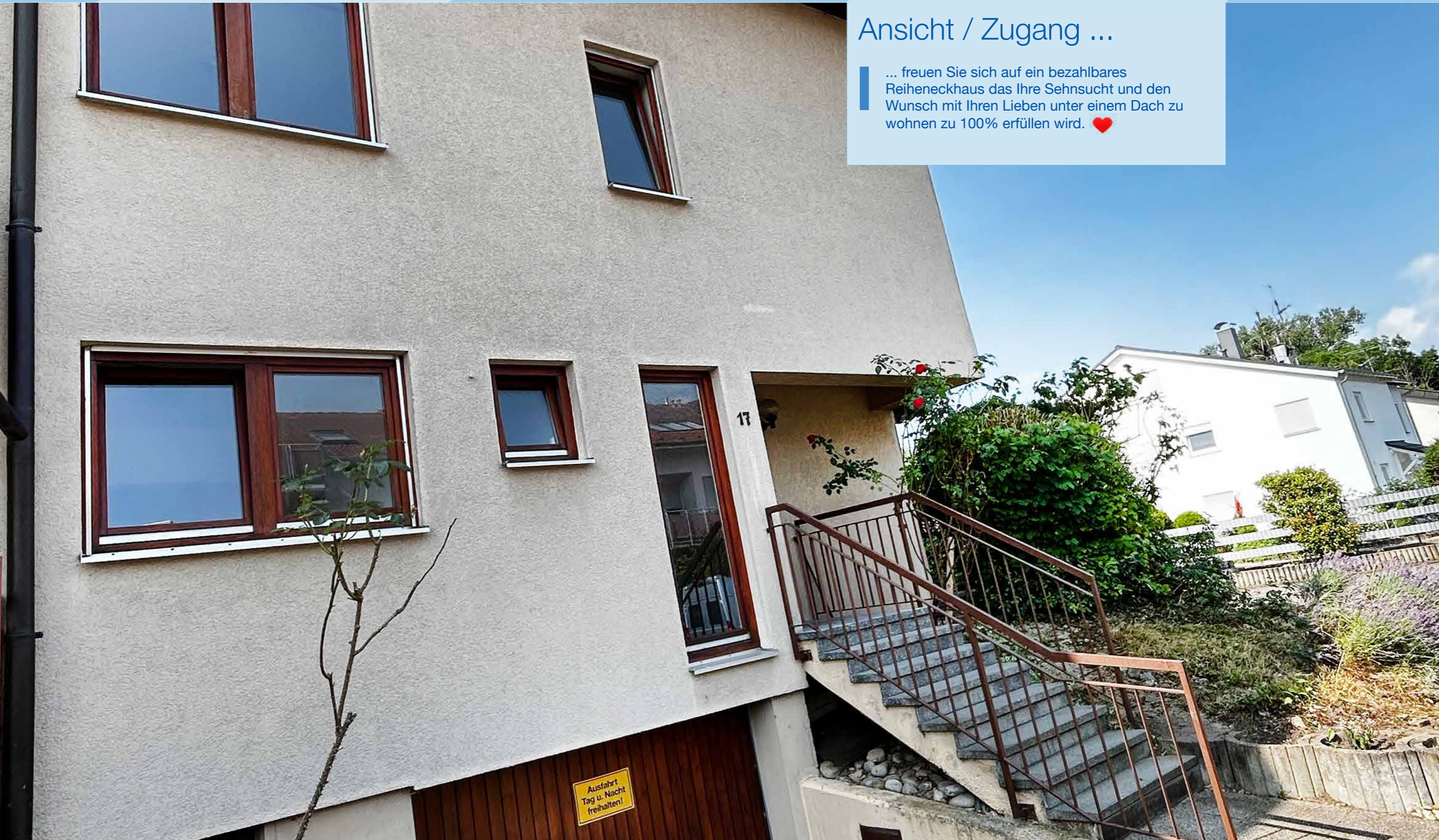
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,0% zzgl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen werden. Fällig nach notarieller Beurkundung. Des Weiteren erfolgen die Angaben der 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:	Reiheneckhaus
Wohnfläche:	über 100 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1,2 ar
Baujahr:	1986
Bauträger:	Wohnbau Birkenmaier / Dettingen
Objektzustand:	gepflegt / baujahrstypisch
Garten / Terrasse:	schnuckelig & uneinsehbar
Einbauküche:	nein
Garage:	ja
Keller:	ja
Heizungsart:	Stromheizung / Nachtspeicher
TV-Anschluss:	Kabel-TV
Internetanschluss:	DSL mit bis zu 1.000 Mbit/s
Bezugsfrei / Übernahme:	kann sofort erfolgen
Energiekennziffer:	kWh (m ² -a) liegt zur Besichtigung vor
Strom - Allgemeinstrom:	€ 36,00 / mtl.
Strom - Heizung:	€ 103,00 / mtl.
Prämie Gebäudebrandversicherung p.a.:	€ 289,78 Jährlich
Prämie Grundsteuer p.a.:	€ 261,28 Jährlich
sonstiges:	Bezug sofort möglich

Kaufpreis € 325.000,--

Ansicht / Zugang ...

... freuen Sie sich auf ein bezahlbares Reiheneckhaus das Ihre Sehnsucht und den Wunsch mit Ihren Lieben unter einem Dach zu wohnen zu 100% erfüllen wird. ❤️



Ausfahrt
Tag u. Nacht
freihalten!

EG Flur und Diele ...

... so erwartet Sie der Eingangsbereich dieses pfiffig geschnittenen Reiheneckhauses.



EG Wohnen / Essen ...

... so präsentiert sich Ihnen das Wohn-/Esszimmer. Die großen Fensterflächen fangen jeden Sonnenstrahl ein und gewähren im Gegenzug einen Blick auf die Terrasse.



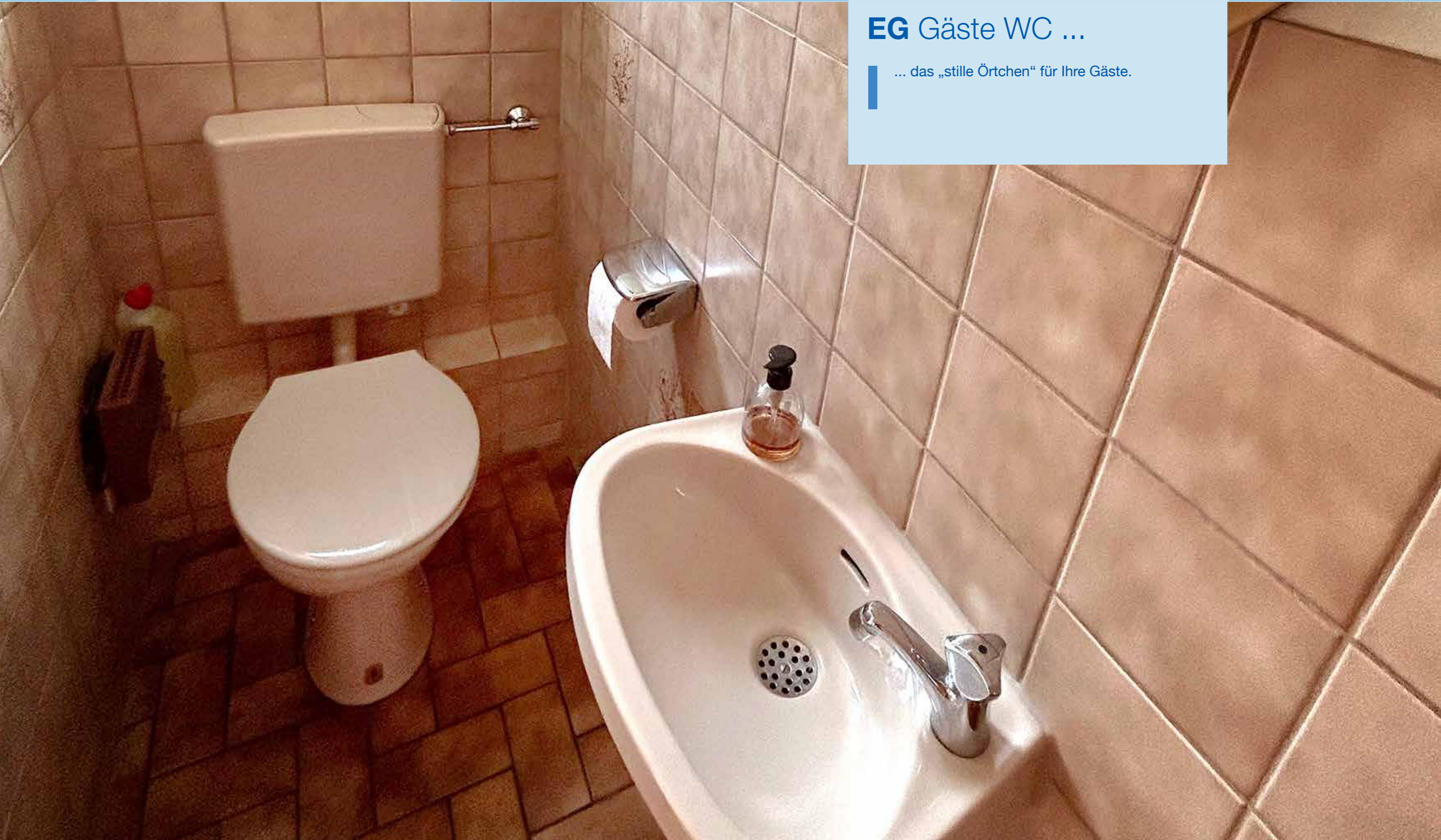
EG Kochen ...

... Sie kochen leidenschaftlich, hatten aber seither nie den Platz dazu – dann geht jetzt ein weiterer Traum in Erfüllung. Bitteschön!



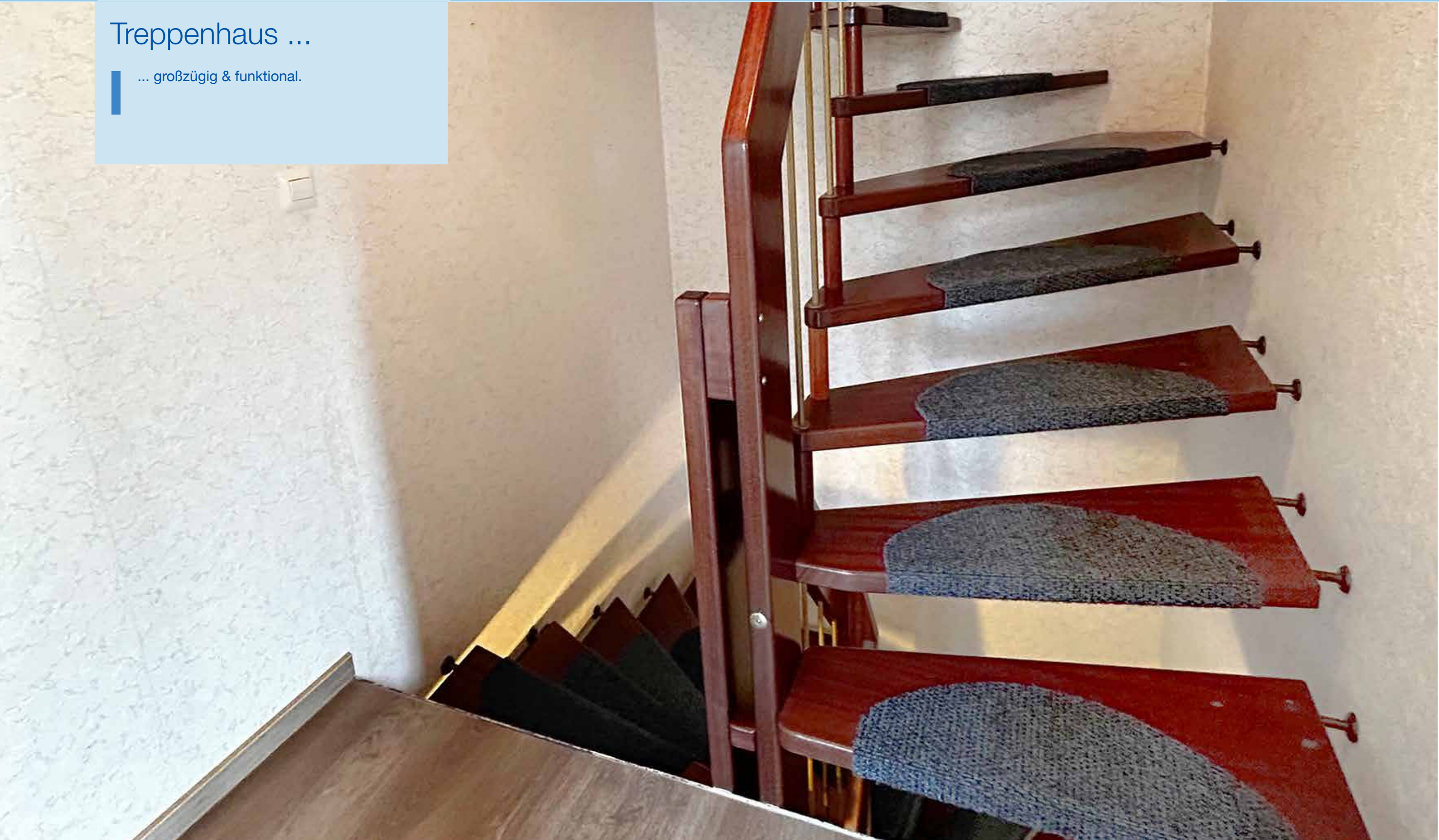
EG Gäste WC ...

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



Treppenhaus ...

... großzügig & funktional.



OG Schlafen ...

... Erholung – Ruhe – Entspannung
und viel Platz für Schränke.



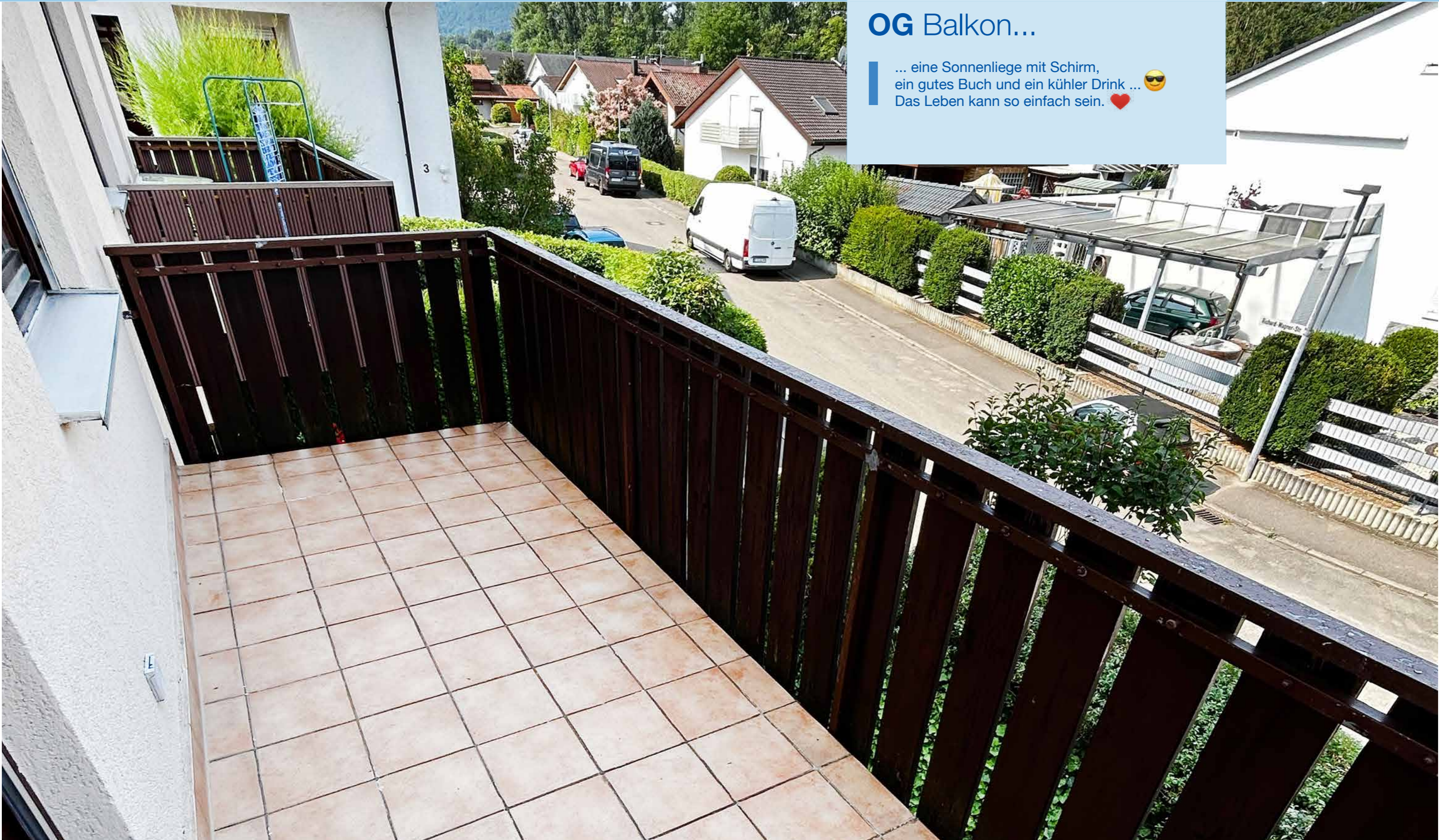
OG Ankleide/Abstellraum/ Homeoffice ...

... ob als Ankleide oder kleines,
abgeschlossenes Homeoffice; Möglichkeiten
sind da und Sie allein entscheiden welche. 😊



OG Balkon...

... eine Sonnenliege mit Schirm,
ein gutes Buch und ein kühler Drink ... 🕶️
Das Leben kann so einfach sein. ❤️



OG Kind/Büro ...

... ob als Kinderzimmer oder Homeoffice;
Sie entscheiden nach Ihren ganz persönlichen
Bedürfnissen.



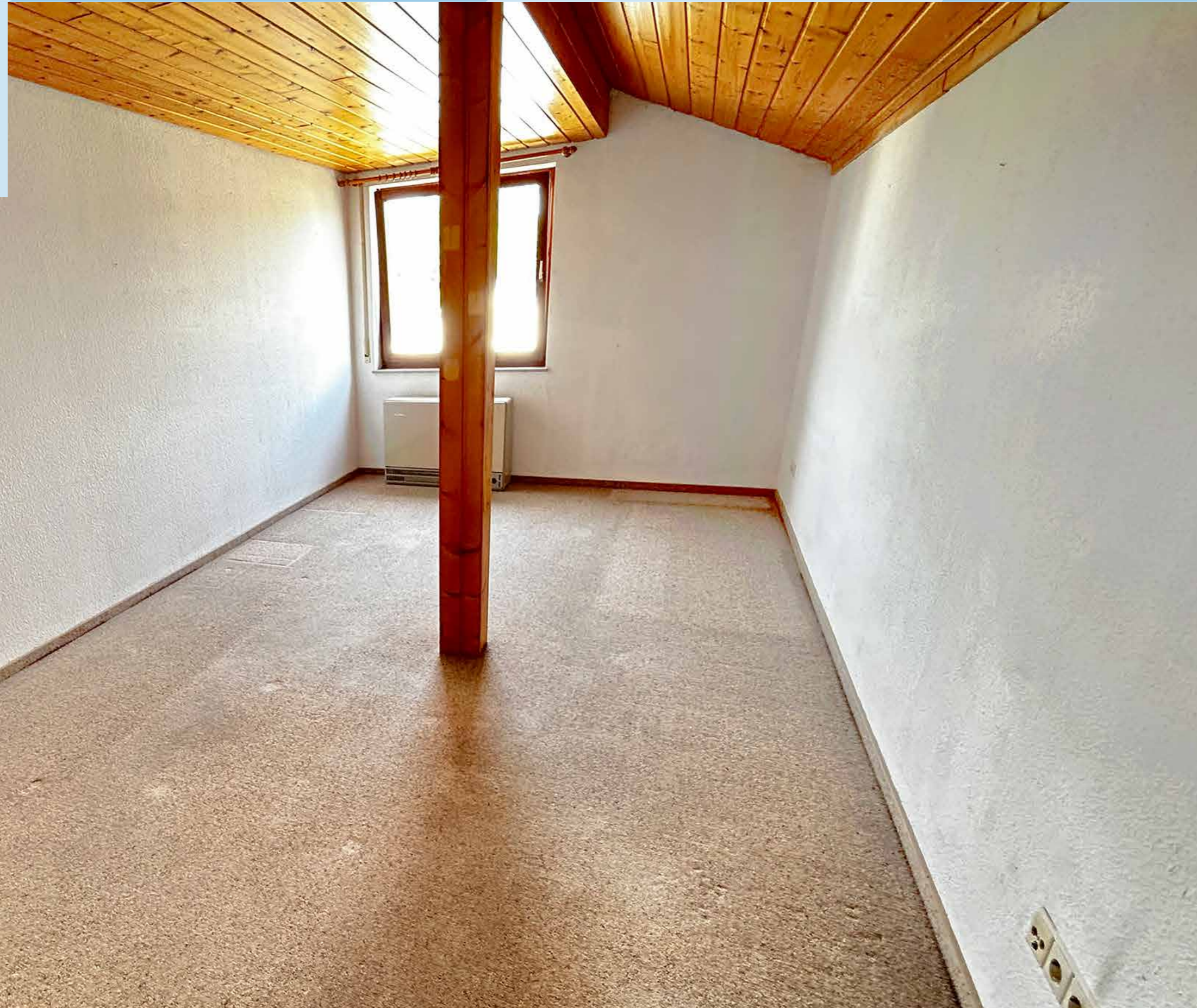
OG Bad ...

... Platz, Licht & Fläche.
Ob allein, zu zweit oder die ganze Familie.
In diesem Bad hat jeder Platz.



DG Kind 2 ...

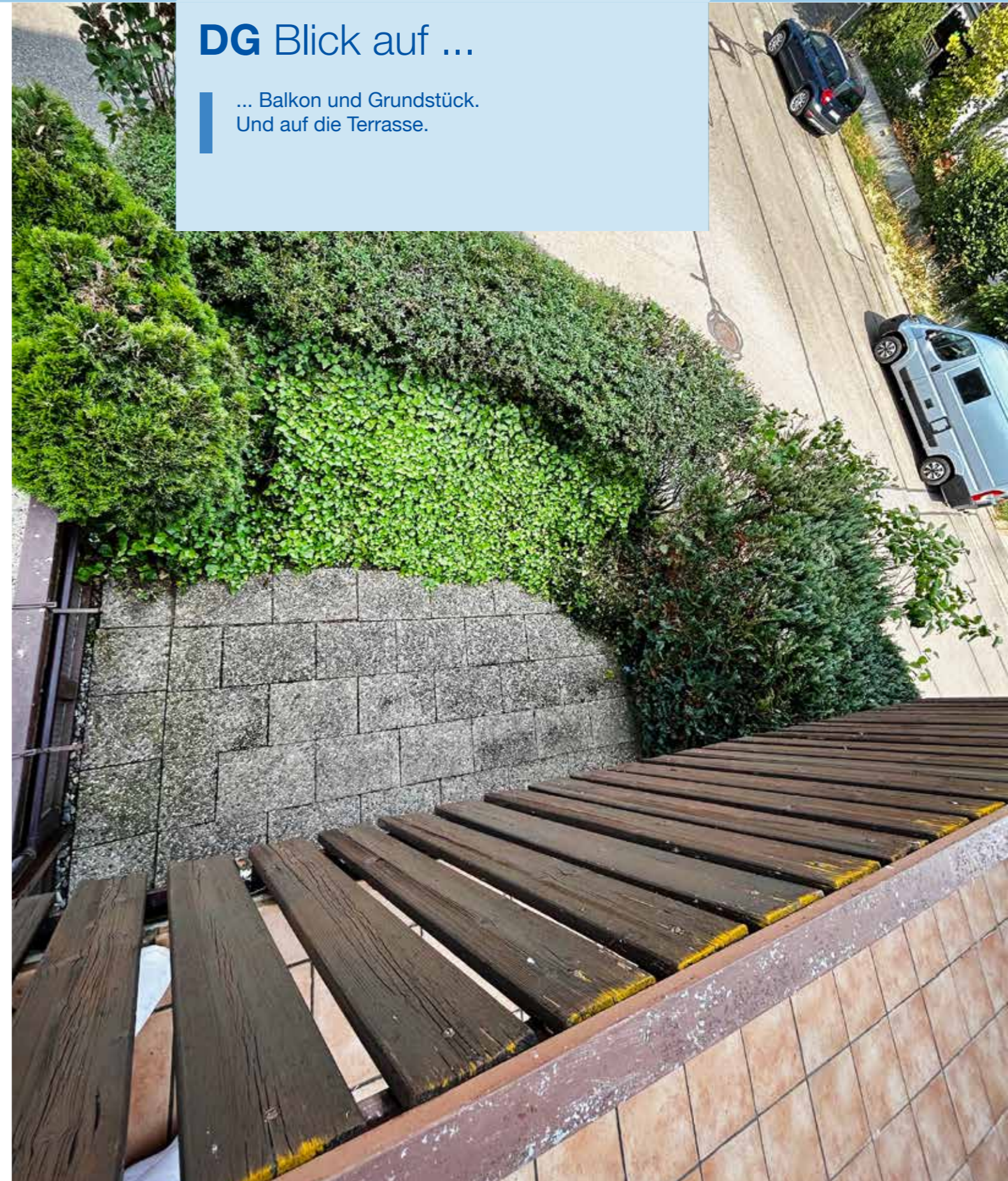
... die Jugend braucht Platz. 😊
Dieses Zimmer mit Ausblick
ist ein Traum für jeden Jugendlichen. 👍





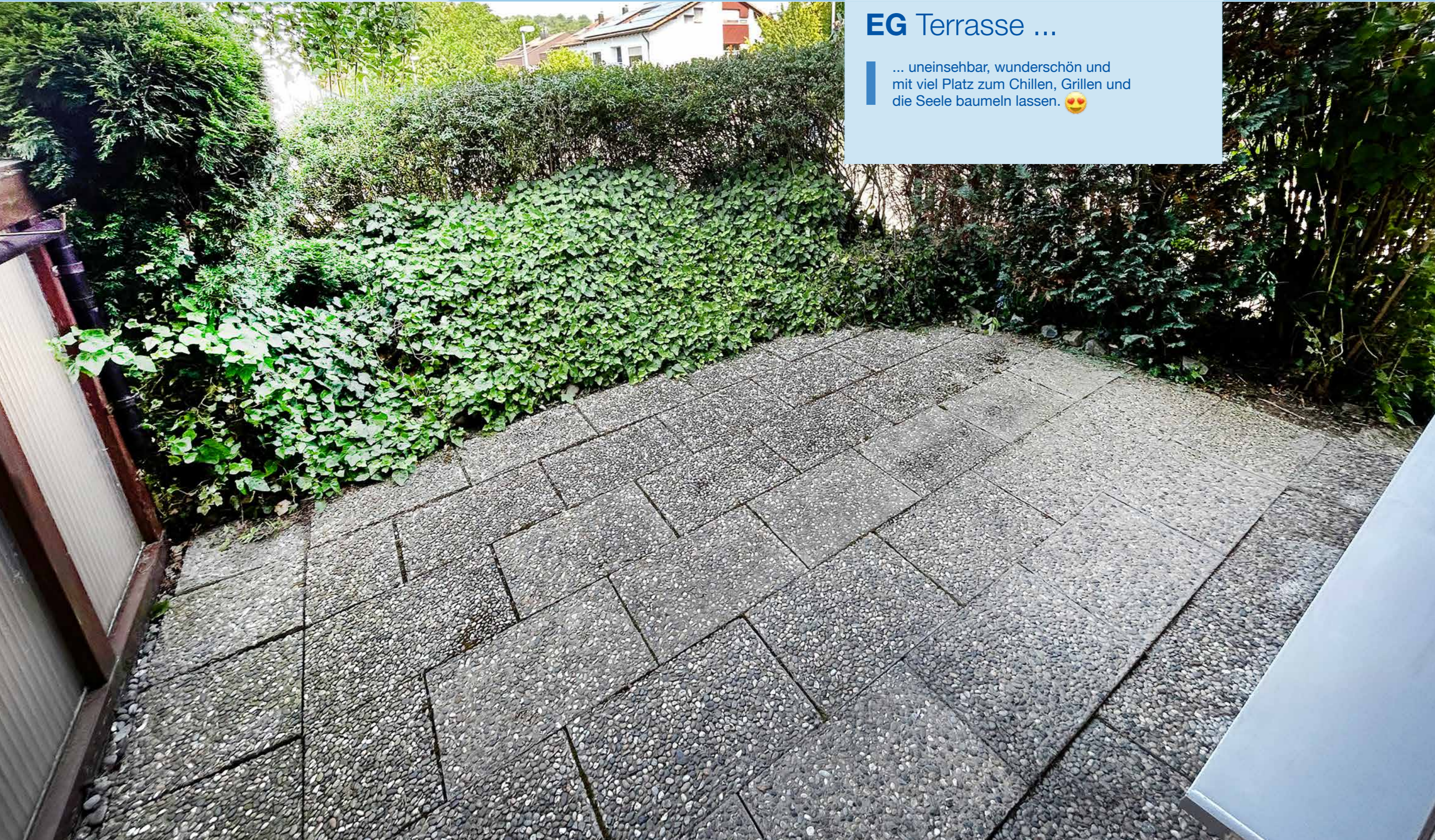
DG Blick auf ...

... Balkon und Grundstück.
Und auf die Terrasse.



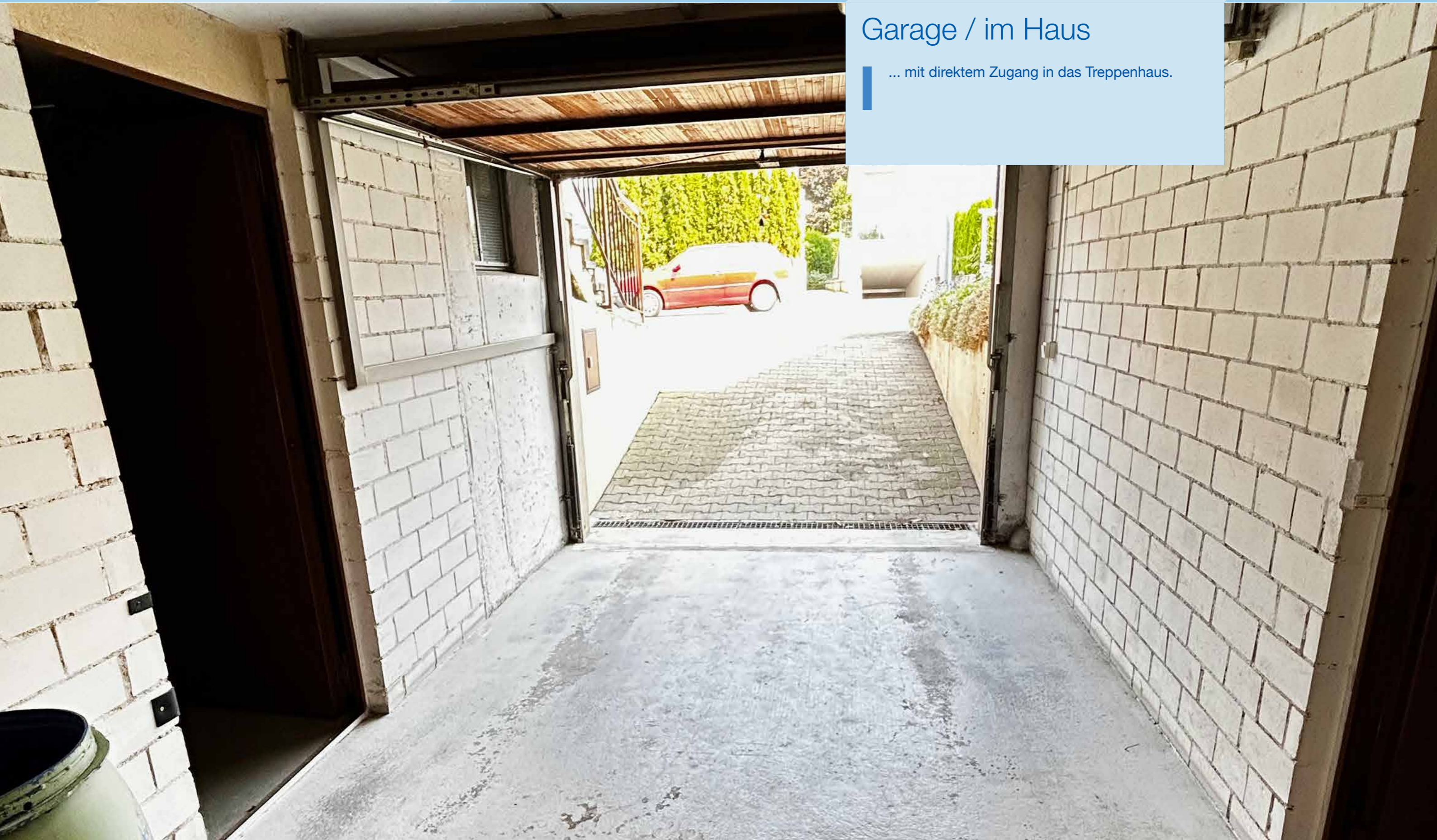
EG Terrasse ...

... uneinsehbar, wunderschön und mit viel Platz zum Chillen, Grillen und die Seele baumeln lassen. 😍



Garage / im Haus

... mit direktem Zugang in das Treppenhaus.



UG Technikraum ...

... Technik- & Waschraum.



UG Kellerraum 2 ...

... direkt neben der Garage mit direkter Verbindung. Ideal auch für Fahrräder, Kinderwagen, Motorrad, Roller etc. 😊



Details – Ausstattung

Energieausweis



Stromzähler / Sicherungskasten



Wasseruhr / Hausanschluß



Sanitärinstallation in Kupfer



Telekom / Internet

folgt

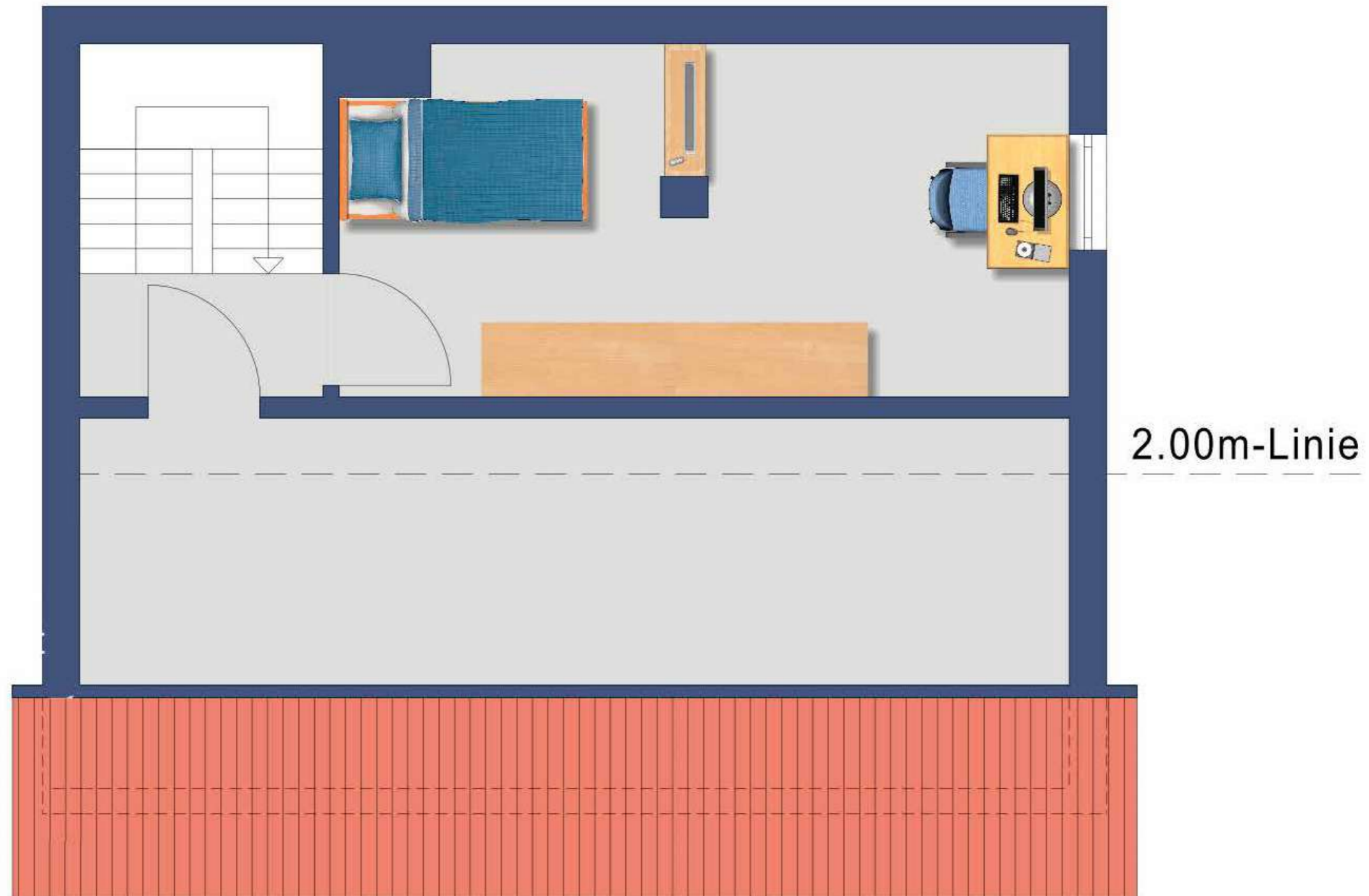
Grundriss
– EG 2D



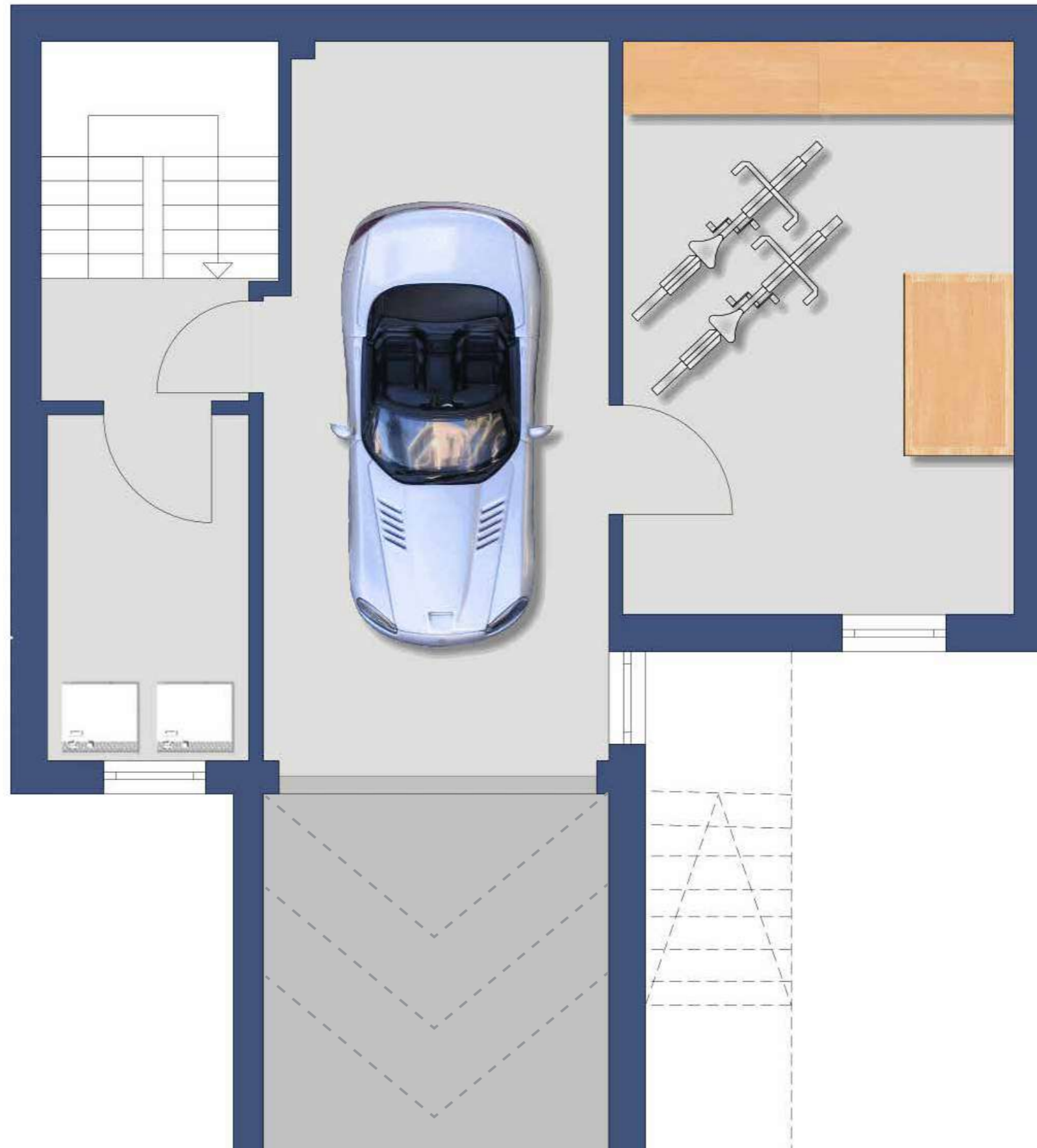
Grundriss
– OG 2D



Grundriss
– DG 2D



Grundriss
– UG 2D

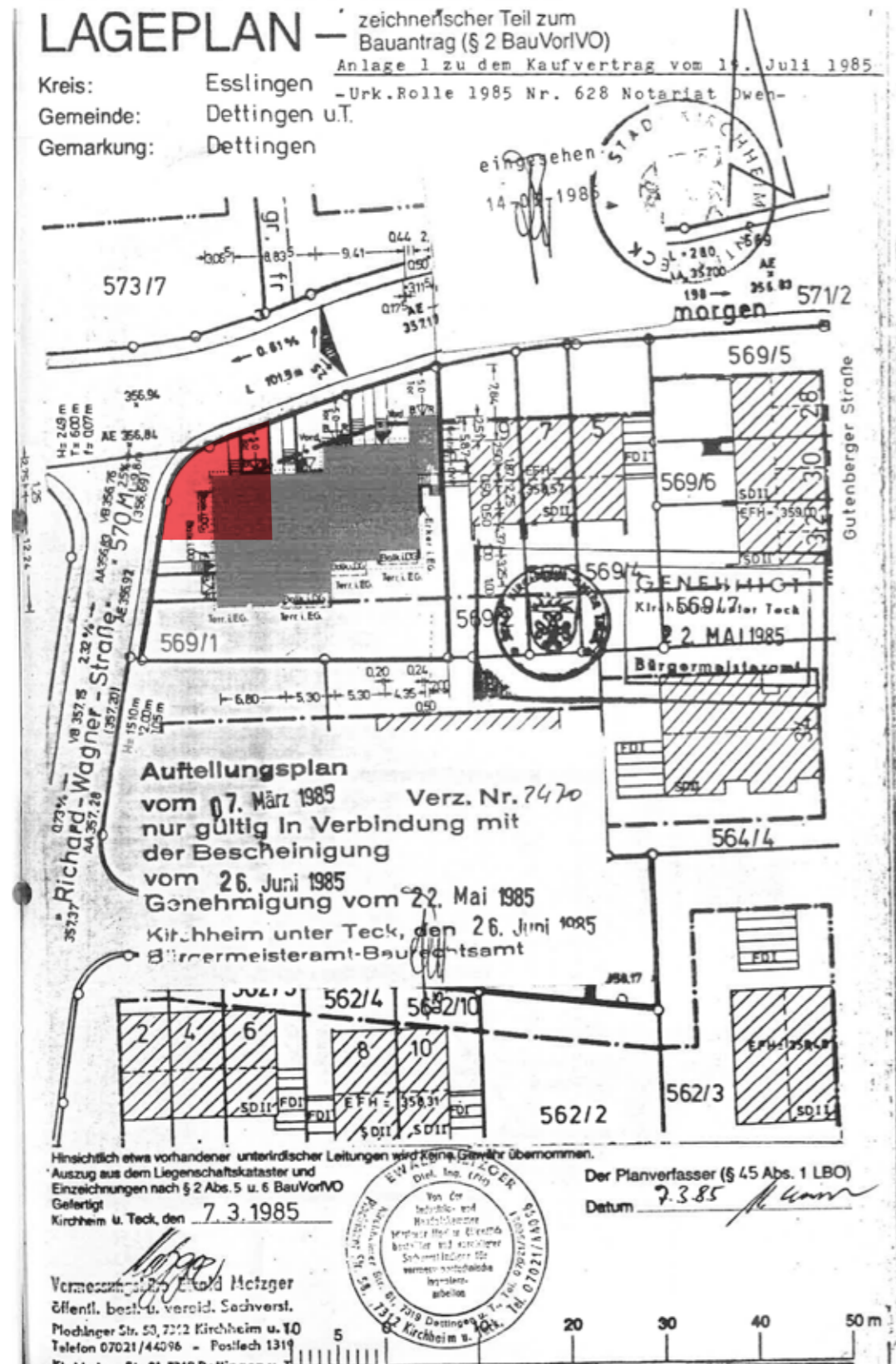


Wohnflächenberechnung

EG	Fläche / m ²
Wohnen/Essen	25,52 m ²
Küche/Flur	7,62 m ²
Windfang	1,57 m ²
WC	1,90 m ²
Terrasse (anteilig)	3,00 m ²
<hr/>	
gesamt	39,61 m²
OG	Fläche / m ²
Schlafen	13,80 m ²
Ankleide	7,10 m ²
Kind	8,43 m ²
Bad	5,20 m ²
Flur	3,73 m ²
Balkon (zu 1/2)	3,00 m ²
<hr/>	
gesamt	41,26 m²
DG	Fläche / m ²
Flur	2,28 m ²
Kind	17,03 m ²
<hr/>	
gesamt	19,31 m²
<hr/>	
Wohnfläche gesamt	100,18 m² =====

Notizen

Lageplan



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 einzigartigen 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.

TIMING
Die IK-S kennt die **MARKT-SITUATION**, den Wert einer Immobilie und weiß genau, wann man **KAUFEN** UND **VERKAUFEN** muss.

STETS AKTUELL
Die IK-S nutzt nur die qualifiziertesten Services, wie diverse **MARKT-NAVIGATOREN**, um immer die **AKTUELLSTEN DATEN** für die Vermarktung zu verwenden.

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 **AUFMERSAMKEIT** für ihr Objekt.

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

VERKAUFSEXPERTE
Als Situationsakrobatiker kann die IK-S mit **KOMPETENZ** und gezieltem **KNOW-HOW** vor Ort überzeugen.

LÖSUNGEN
Die IK-S ist ein langfristiger Partner in allen Belangen und steht auch in schwierigen Situationen, wie z.B. im Trauerfall, mit **RAT UND TAT** zur Seite.

Die Immobilien-Kanzlei SOMMERER stellt sich vor



Wir sind täglich für Sie da. Herr Jochen Sommerer und Frau Melanie Feuerabend. Um den immer komplexeren Immobilienmarkt für Sie zu durchleuchten, arbeiten wir mit modernster Technik, sowie Software und höchster Motivation. Schon die kleinsten Schwankungen der Zinsen und Preisentwicklung werden bei uns täglich registriert und entsprechend in die Beratung mit einbezogen.

Wichtige Informationen liefert uns hierbei das Internet. Wir stehen Ihnen gerne bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung.

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

Vertrauen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie

Aufgrund unserer bereits 30-jährigen Erfahrung im Vermitteln von Immobilien im Großraum Kirchheim, Nürtingen, Wendlingen und dem dazugehörigen Umland können Sie sich sicher sein von uns, als eine feste und bekannte Marktgröße welche für Kompetenz und Vertrauen steht, profitieren Sie sowohl als Verkäufer wie auch als Käufer gleichermaßen! Für Sie als Verkäufer erstellen wir von Ihrer Immobilie vorab ein unabhängiges Gutachten. Erst anschließend stellen wir Ihre Immobilie zum tatsächlichen Marktwert in unser Angebot.



Durch diese Vorgehensweise stellen wir sicher, dass Sie in einem überschaubaren Zeitrahmen den tatsächlichen Marktwert Ihrer Immobilie erhalten und so keine Kompromisse eingehen müssen! Wir garantieren Ihnen mit diesem System aber auch, dass Sie als Käufer auf der sicheren Seite stehen. Denn so erwerben Sie keine Immobilie zu überzogenen Preisen! Solch einen Kundenservice finden Sie nicht überall. Ständige Marktpräsenz, langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen zeichnet uns aus. Ein Partner, welcher Sie bei der kompletten Abwicklung bis über den Notarvertrag hinaus begleitet.

Ihr Qualitätsmakler mit 2 Leidenschaften

Herr Jochen Sommerer ist nicht nur Spezialist wenn es rund um die Immobilie im Kreis Kirchheim/Teck geht.

Er ist auch leidenschaftlicher Hobbykoch. Freunde und Familie wissen die Fähigkeiten, die der 50-Jährige in der Küche beweist, längst zu schätzen.

Seit März 2020 kennt ihn nun sogar die ganze Republik als: „überzeugender Hobbykoch aus Stuttgart“.

Denn in diesem Frühjahr hat er an der Stuttgarter Runde des TV-Formats „Das perfekte Dinner“ auf VOX teilgenommen – und prompt gewonnen.

Ihr Makler mit besonderem Geschmack!



Im Sommer 2020 veröffentlichte dann der Teckbote acht verlockende Speise-Kreationen des sympathischen Immobilienmaklers zum Nachkochen für jedermann.

Besuchen Sie uns im Internet

Bereits seit Sommer 2000 sind wir selbstverständlich auch online für Sie als unsere Kunden erreichbar. Neben unserem Webauftritt, den Sie unter www.ik-s.eu finden, können Sie sich über aktuelle Angebote und ausgewählte Informationen auf unserer Unternehmensseite, in

Facebook und Instagram rund um die Immobilie informieren. Ihr Objekt wird zudem in den bekanntesten Immobilienportalen im Internet präsentiert und ist somit allen Usern zugänglich.



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

Unser Serviceangebot für Sie ist uns wichtig! Die tägliche Aktualisierung unserer Website und die Pflege unserer Facebook und Instagram Unternehmensseite im Internet ist selbstverständlich. Als Verkäufer werden Sie erstaunt sein, wie schnell Ihre Immobilie im Internet präsent ist!



und Instagram unter <https://www.instagram.com/immobilienkanzlei.sommerer>

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



„Im **Alter** ist man auf **Hilfe** angewiesen. Unsere **Häuser** hat **Herr Sommerer** für uns verkauft. Zum **Höchstpreis!**“

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)



Unsere Baufinanzierung für Ihre Wünsche

Die Immobilienfinanzierung ist für die meisten Menschen einer der größten Entscheidungen Ihres Lebens. Um so wichtiger ist es einen kompetenten und fairen Partner an Ihrer Seite zu haben.

Wir entwickeln das für Sie passende Finanzierungskonzept für Ihr Vorhaben. Egal, ob Sie lange Laufzeiten, flexible Raten, öffentliche Fördermöglichkeiten oder Sondertilgungen benötigen.

Bei unseren über 400 Bankpartnern haben wir genau das, was Sie suchen. Dabei sparen Sie sich viel Zeit. Wir übernehmen die Verhandlungen mit den Partnerbanken, stellen die notwendigen Unterlagen zusammen, und wählen mit Ihnen gemeinsam den richtigen Partner aus.

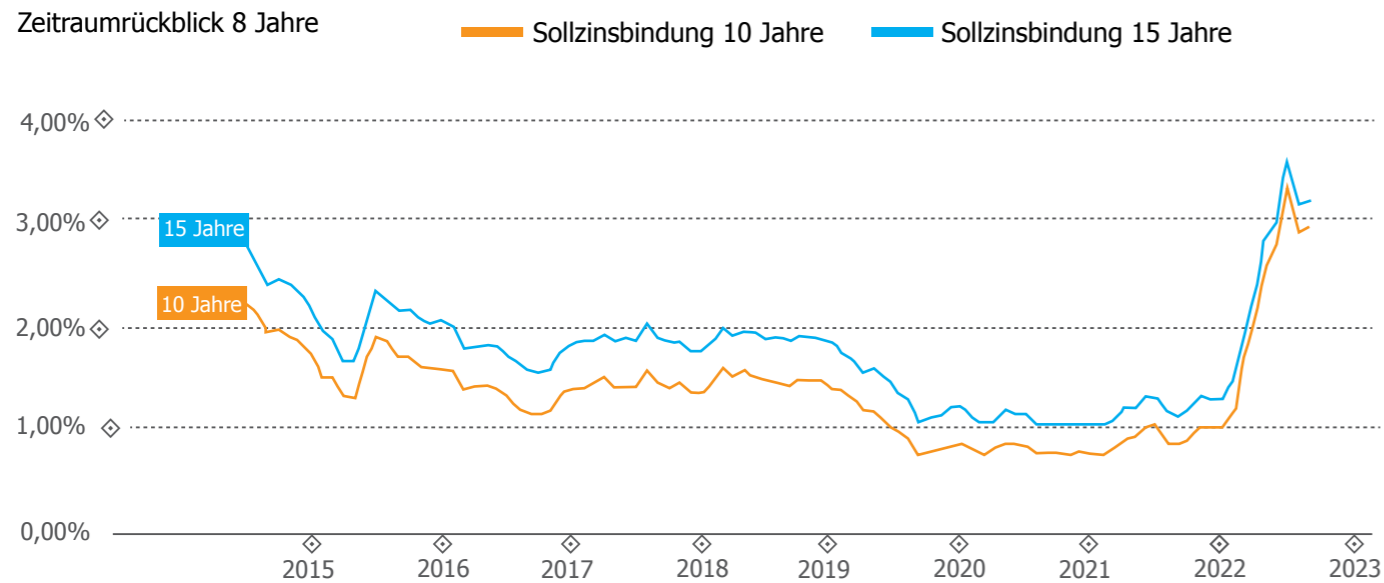
Dabei stehen Sie als Kunde immer im Mittelpunkt.

Die Finanzierung sollte sich Ihrem Leben unterordnen und nicht anders herum.



Friedrich Lebküchner
(BauFinanz)

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.

Persönlicher Finanzierungsvorschlag für EIGENNUTZUNG

Reiheneckhaus

Im Goldmorgen 17 – Dettingen/Teck

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: Reiheneckhaus
Nutzungsart: Eigennutzung
Beschaffungsverhältnis: Angestellte/r
Auszahlungsdatum: 01.10.2023

Kaufpreis des Objektes: € 358.000,--
Nebenkosten (*1): € 40.310,--
angenommenes Eigenkapital: € 98.310,--
Fremdmittelbedarf: € 300.000,--

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

unser persönlicher Finanzierungsvorschlag

– zur Eigennutzung

Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Anfängliche Tilgung	Sollzinssatz/ Effektiver Jahreszins (PAngV)	Monatliche Rate	Ihr monatlicher Gesamtaufwand
€ 150.000	15 Jahre	1,00 %	3,95 % / 4,02 %	€ 627,50	€ 1.210,00
€ 150.000	10 Jahre	1,00 %	3,60 % / 3,66 %	€ 582,50	

Die Gesamtrate dieser Finanzierung liegt bei € 1.210,- monatlich.
Der Mischzins (effektiv) aller Finanzierungsbausteine liegt bei 3,84%.

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.

Preise für Gebrauch-Immobilien – Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt



Seit der Bankenkrise 2008/2009 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.

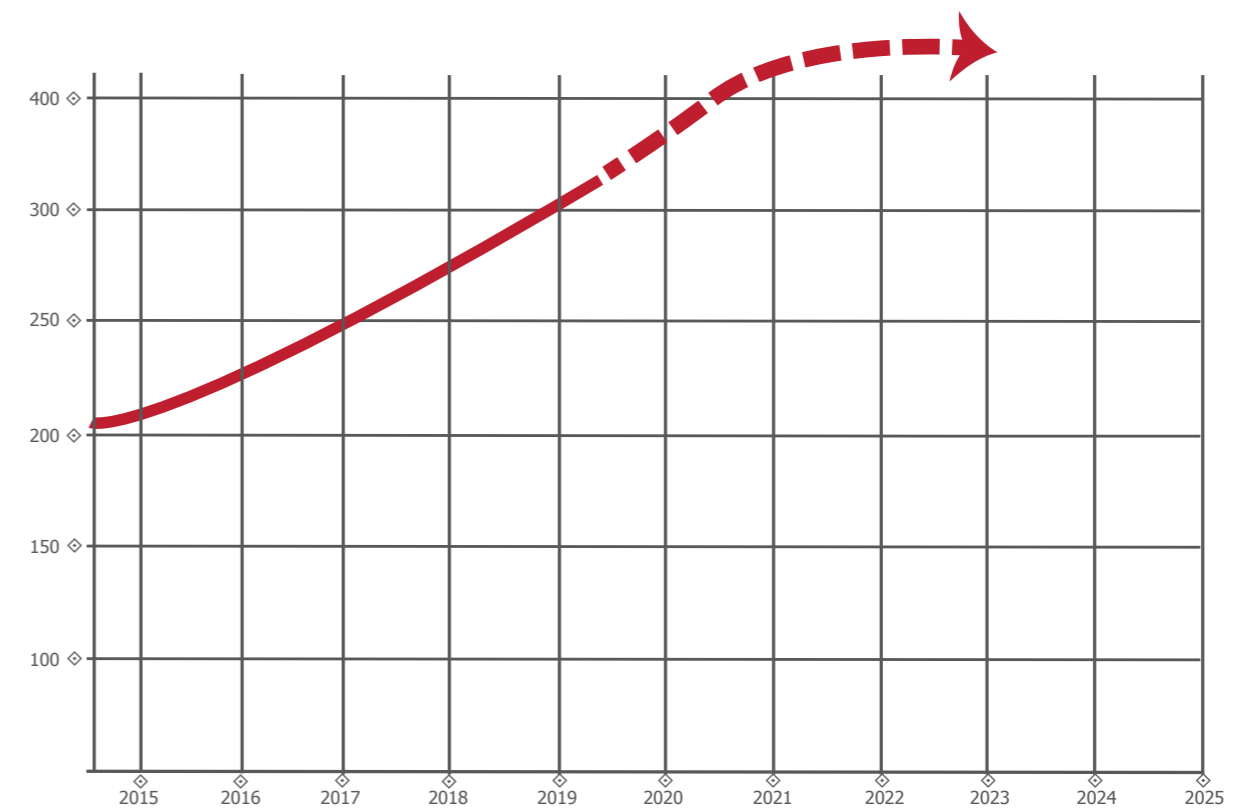
Warten Sie nicht und kaufen Sie jetzt; Machen Sie es wie die Profis! Diese gehen alle raus aus dem Geldvermögen und rein in das sichere „Beton-Geld“.

Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!



Immobilienpreise

Gebrauchtimmobiliennpreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der unten 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.



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

