

Göppingen – „Oberholz“
**Herrschaftliche Fabrikanten-Villa
mit parkähnlichem Grundstück**

– absolut einzigartig –
Gustav-Adolf-Str. 14 – 73033 Göppingen



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 Gebrauchtimmobilienmarkt. 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)

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 – Zufahrt zur Villa	6
Fotografien – Ansicht Villa	8
Fotografien – Eingang / Diele	10
Fotografien – Raum Ensemble im EG.....	12
Fotografien – „Tafel-Zimmer“	14
Fotografien – Wintergarten-Studio	16
Fotografien – Küche	18
Fotografien – Schlafbereich.....	20
Fotografien – Master-Badroom.....	22
Fotografien – Terrasse	24
Fotografien – Gewölbekeller	28
Fotografien – Ansicht Villa Rückseite	30
Fotografien – Gartenparadies / Impressionen.....	32
Fotografien – Technische Details	46
Grundrisse – 2D	50
Grundrisse – 3D	56
Wohn-, Nutz-, Grundflächenberechnung.....	62
Lageplan.....	66
Informationen zu Immobilienpreisen.....	68
Was macht eigentlich die IK-S.....	70
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	72
Besuchen Sie uns im Internet.....	74
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	76

Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details



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

Einzigartig, atemberaubend und unfassbar schön. Diese Fabrikanten-Villa erfüllt all Ihre Träume an herrschaftliches und privilegiertes Wohnen & Leben. Ihre Freunde werden Sie dafür beneiden.

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 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:	Gustav-Adolf-Str. 14, 73033 Göppingen
Haustyp:	herrschaftliche Unternehmer-Villa mit Parkgrundstück
Wohnfläche nach DIN 277:	ca. 359 m²
netto Grundfläche nach DIN 277:	ca. 405 m²
Grundstücksgröße:	ca. 2.719 m²
Bodenrichtwert (lt. BORIS/BW):	€ 820.- / m²
Baujahr:	1953 / fortlaufend renoviert & Instand gehalten
Objektzustand:	sehr gepflegt
Lage:	„Oberholz“ absolute Top-Lage
Einbauküche:	ja
Heizungsart:	Öl-Zentral
TV-Anschluss:	Kabel-TV Vodafone „GigaZuhause CableMax 1000“ mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload
Bezugsfrei/Übernahme:	sofort oder nach Vereinbarung
Energiekennziffer:	ist in der Entwicklung
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen!
Prämie Gebäudebrandversicherung p.a.:	€ 985,83 / jährlich

Kaufpreis **VB**

Zufahrt zur Villa ...

... herrschaftlich, charmant & mit viel Platz und Grün empfängt Sie dieses Anwesen.



Herzlich willkommen

... an Ihrer neuen Villa im
„Oberholz“ von Göppingen.



EG Eingang / Diele

... Stil & Charm aber auch mit viel Platz & Licht empfängt Sie diese Rarität beim Betreten.



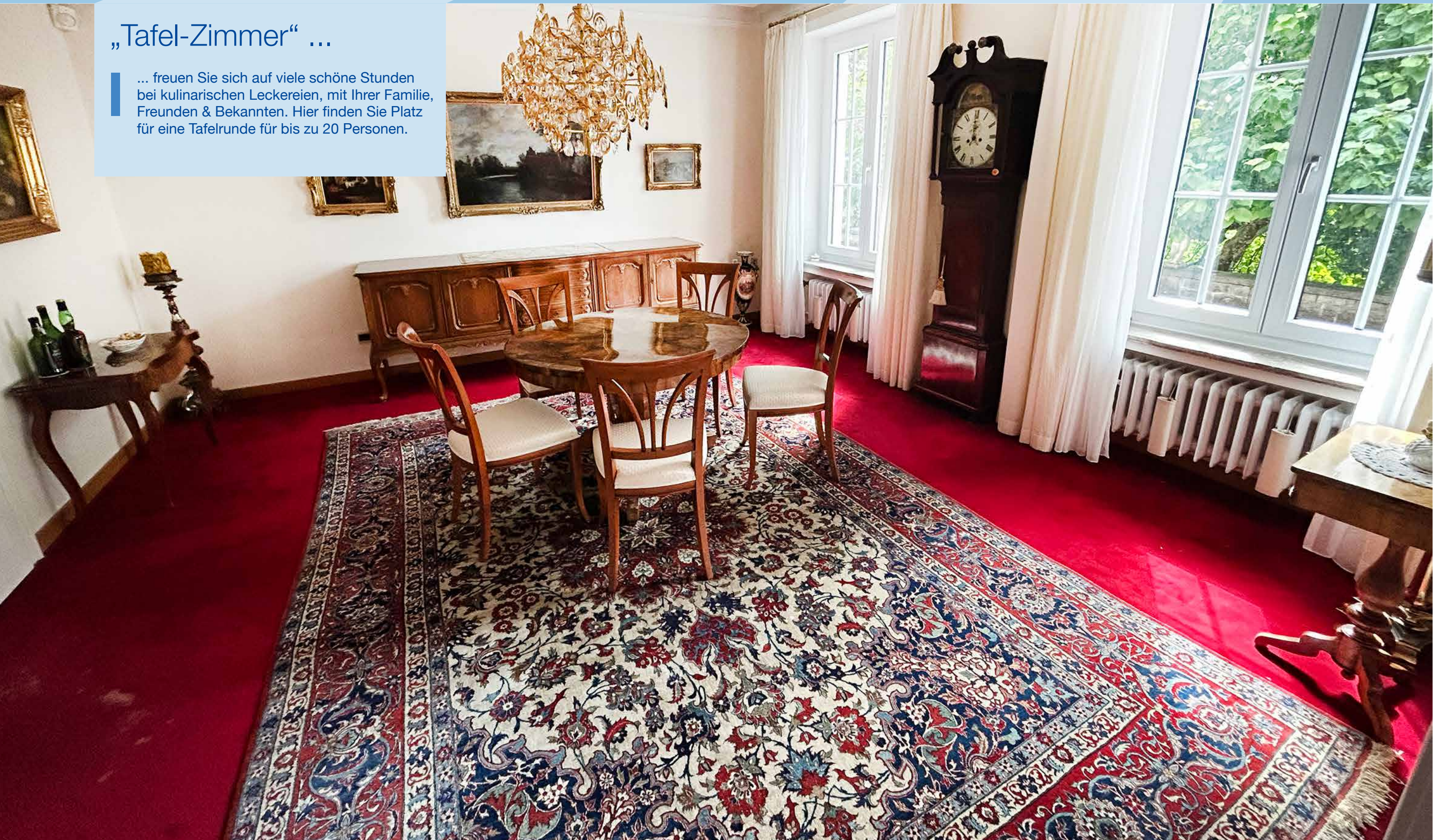
Raum Ensemble im EG ...

... die repräsentative Raumanordnung von Speisezimmer, Wohnbereich & Wintergarten-Studio ist mondän anmutend und erzeugt einen ganz besonderen Spirit.



„Tafel-Zimmer“ ...

... freuen Sie sich auf viele schöne Stunden bei kulinarischen Leckereien, mit Ihrer Familie, Freunden & Bekannten. Hier finden Sie Platz für eine Tafelrunde für bis zu 20 Personen.



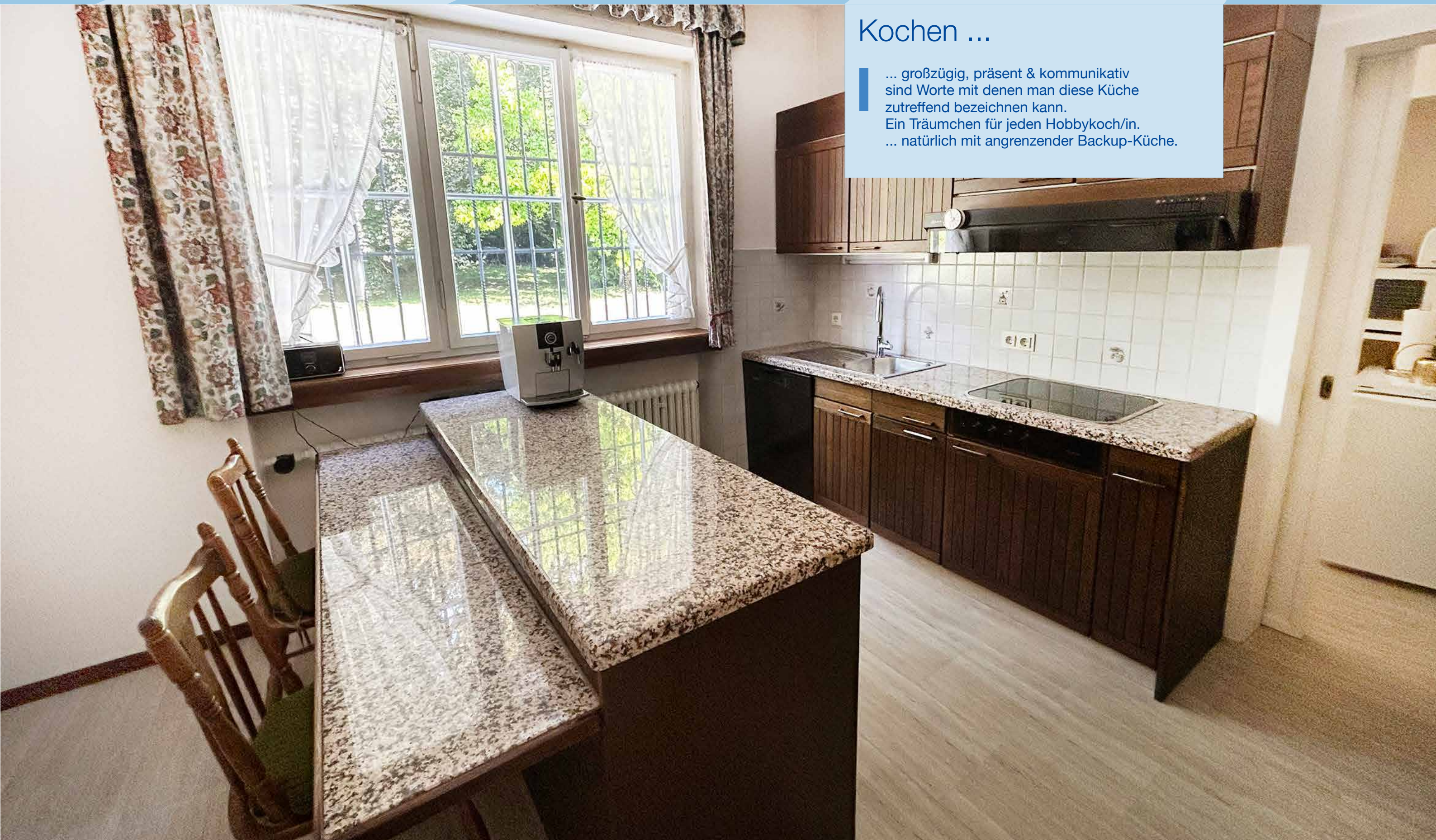
Wintergarten-Studio

... und abends, wenn die Welt etwas ruhiger wird, entspannen Sie mit freiem Blick in drei Himmelsrichtungen und genießen Ihren Erfolg, Ihr Leben, Ihre Familie.



Kochen ...

... großzügig, präsent & kommunikativ
sind Worte mit denen man diese Küche
zutreffend bezeichnen kann.
Ein Träumchen für jeden Hobbykoch/in.
... natürlich mit angrenzender Backup-Küche.



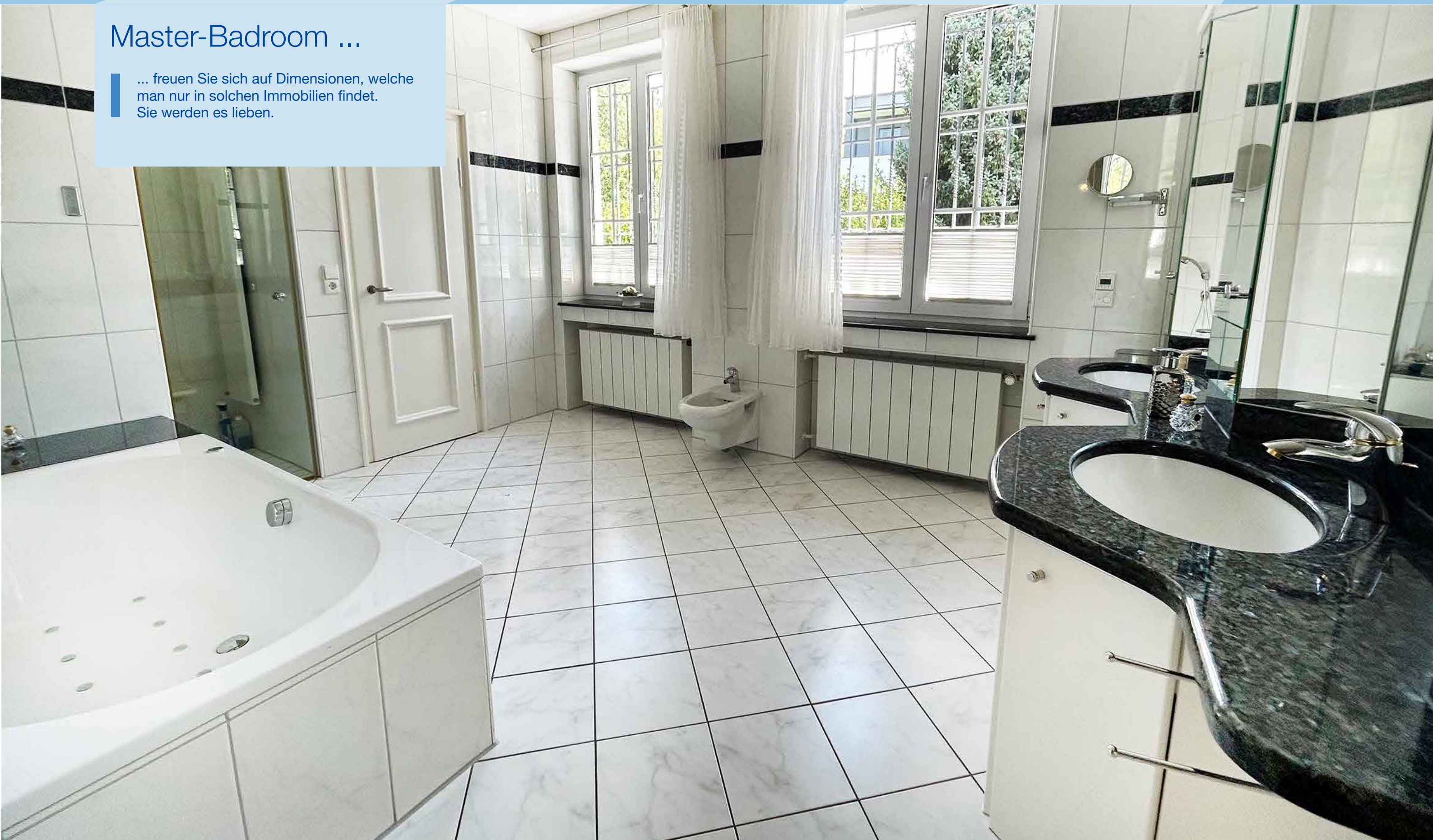
Schlafbereich ...

... das ist nicht nur ein Schlafzimmer. Dies ist ein Bereich für Entspannung, Balsam für die Seele und Ruhe für den Geist. Genau hier finden Sie Ihre so notwendige Ruhe & Erholung. Garantiert!



Master-Badroom ...

... freuen Sie sich auf Dimensionen, welche man nur in solchen Immobilien findet. Sie werden es lieben.



Terrasse ...

... die herrschaftlich große Terrasse erstreckt sich weit über die Rückseite der Villa und bietet einen majestätischen Blick über den gepflegten Gartenpark mit exklusivem alten Baumbestand.



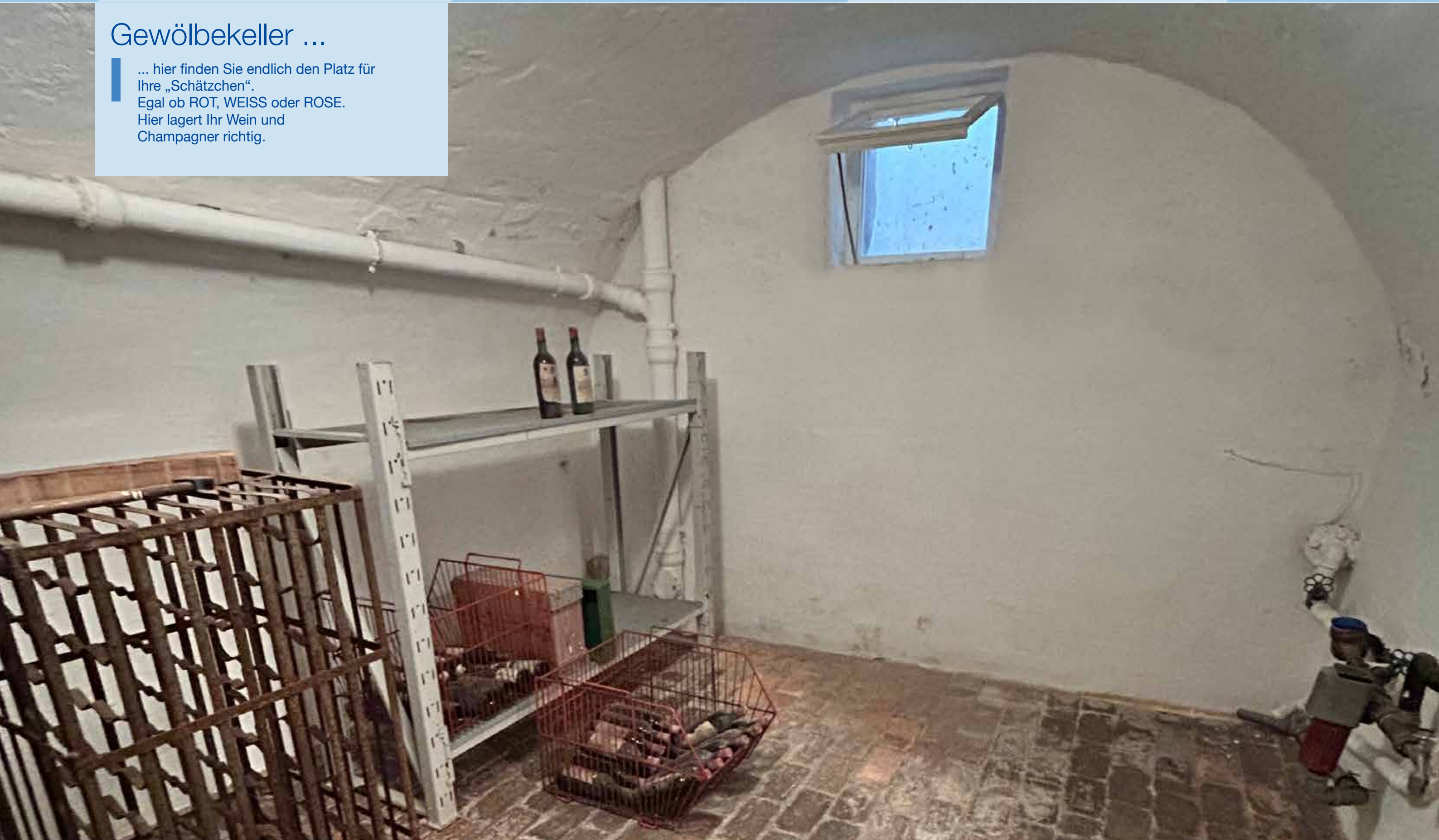
Terrasse ...

... edle Steinplatten und kunstvoll platzierte Statuen verleihen der Außenterrasse eine gefällige Eleganz und lädt zum Träumen und Verweilen ein. Ihre Freunde, Bekannten & Geschäftspartner werden Sie dafür grenzenlos beneiden! Versprochen!



Gewölbekeller ...

... hier finden Sie endlich den Platz für Ihre „Schätzchen“. Egal ob ROT, WEISS oder ROSE. Hier lagert Ihr Wein und Champagner richtig.



Ansicht Rückseite ...

... genau so muss eine Villa aussehen.



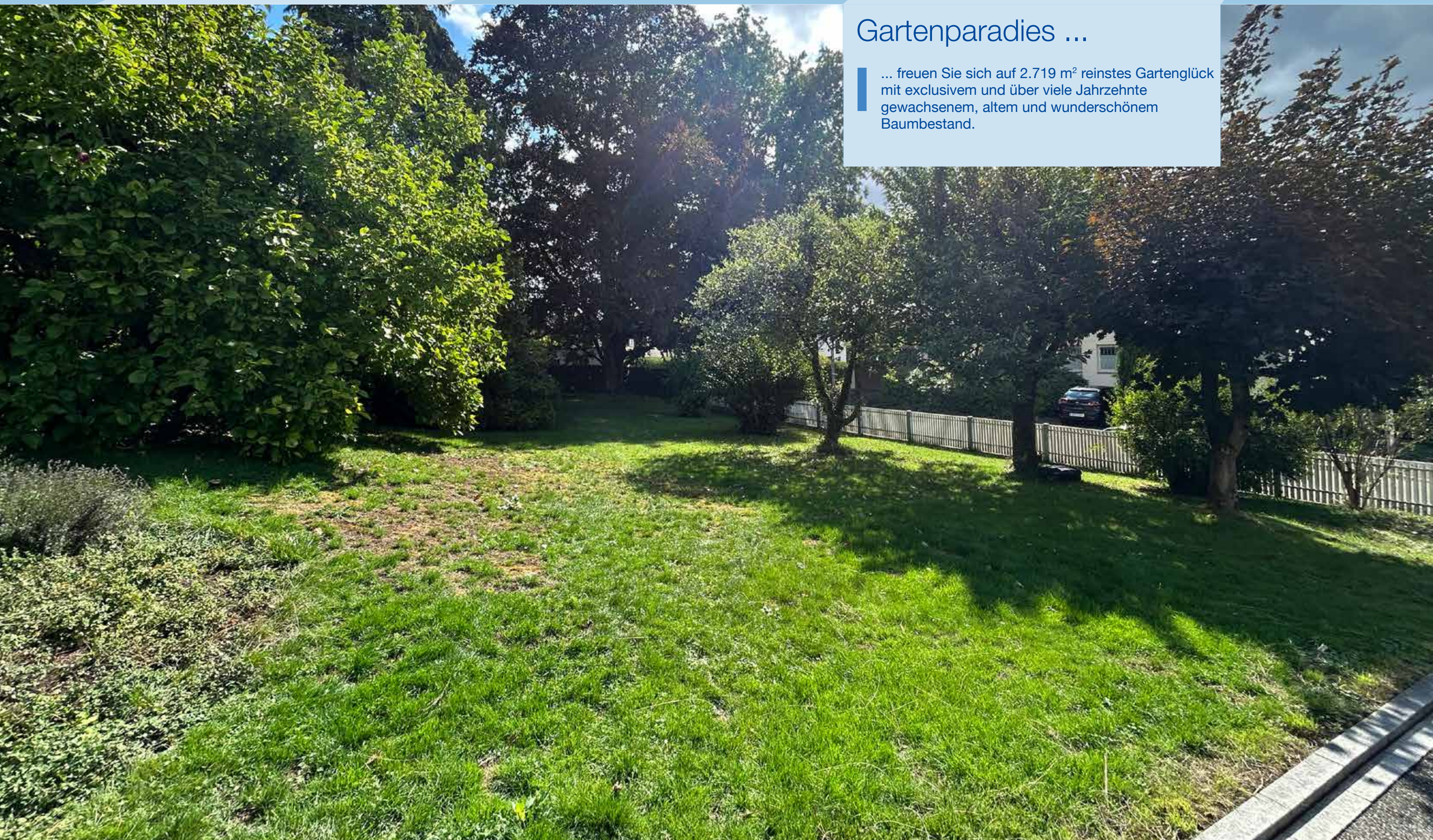
Gartenparadies ...

... hier müssen wir wohl nichts dazu schreiben.
Sie & Ihre Kinder werden diesen Gartenpark
„feiern“.



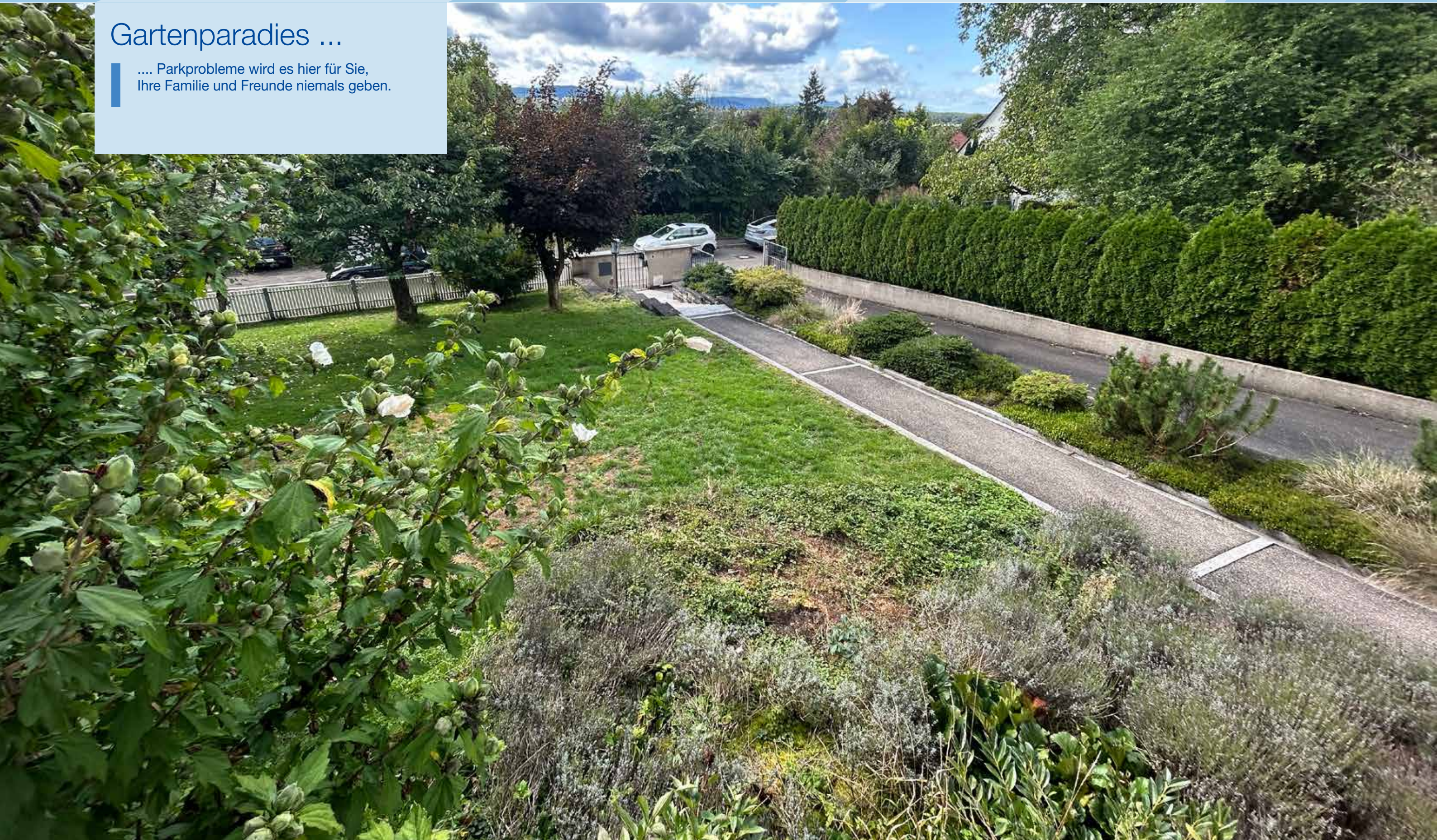
Gartenparadies ...

... freuen Sie sich auf 2.719 m² reinstes Gartenglück mit exklusivem und über viele Jahrzehnte gewachsenem, altem und wunderschönem Baumbestand.



Gartenparadies ...

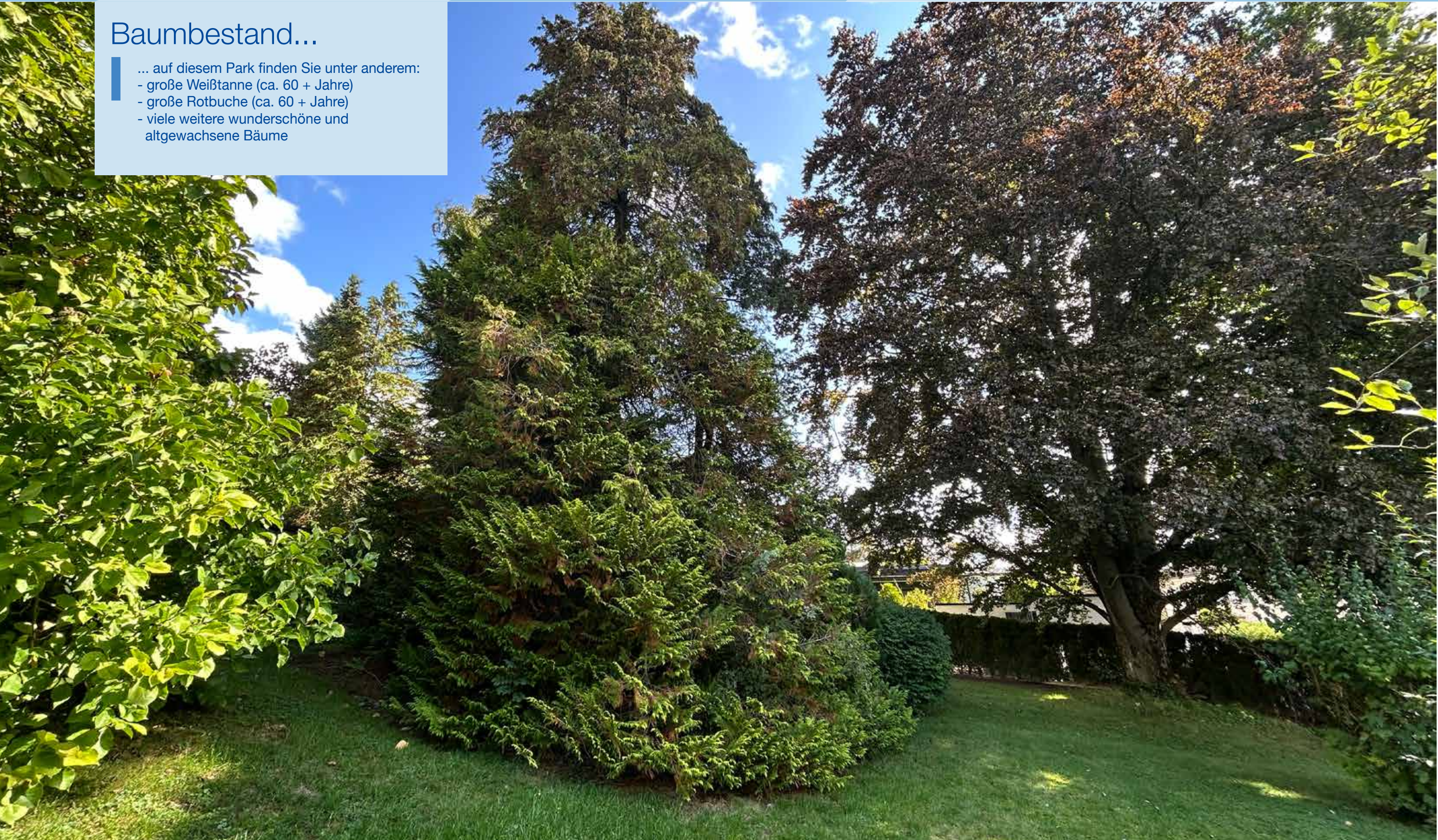
.... Parkprobleme wird es hier für Sie,
Ihre Familie und Freunde niemals geben.



Baumbestand...

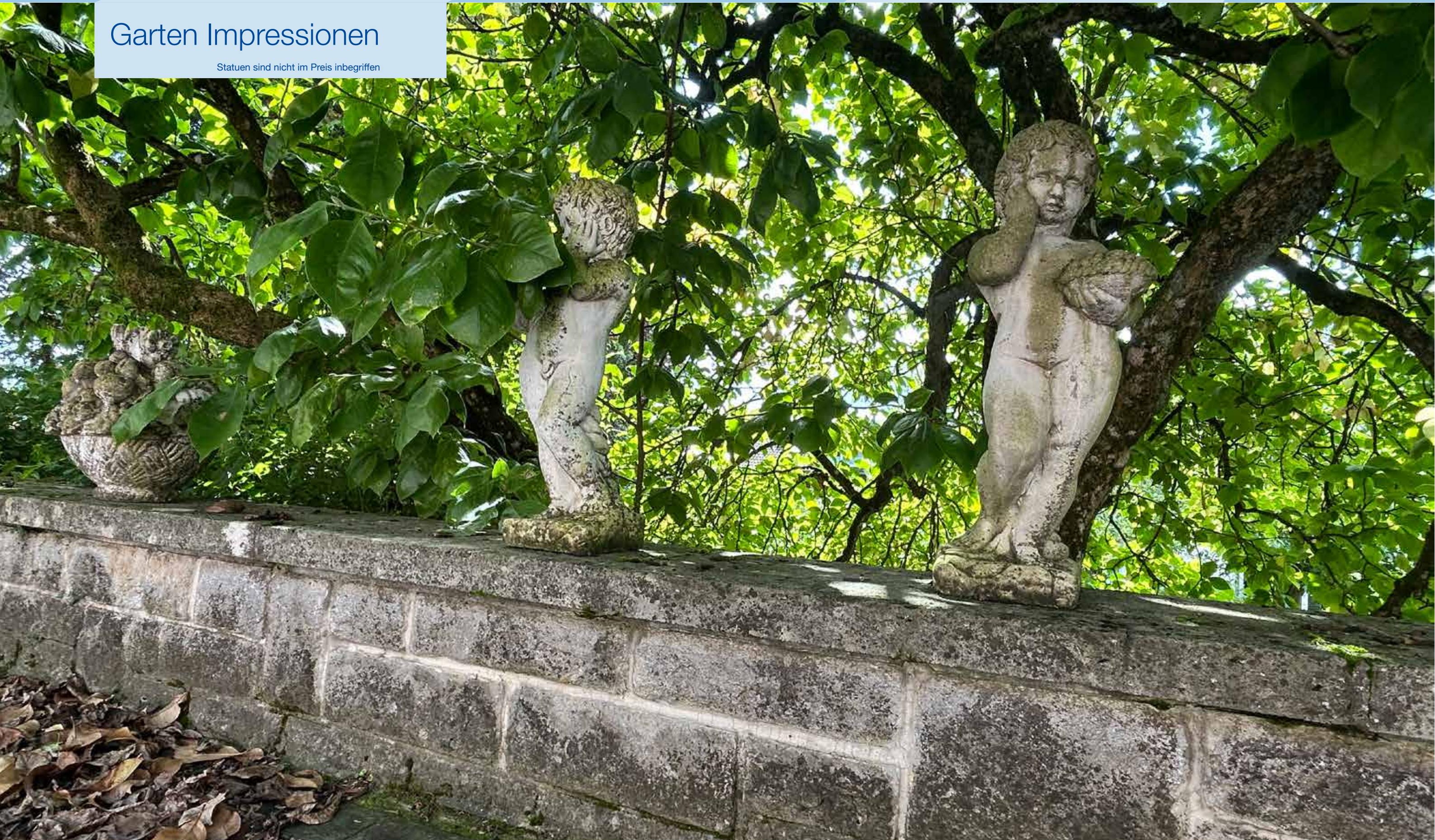
... auf diesem Park finden Sie unter anderem:

- große Weißtanne (ca. 60 + Jahre)
- große Rotbuche (ca. 60 + Jahre)
- viele weitere wunderschöne und altgewachsene Bäume



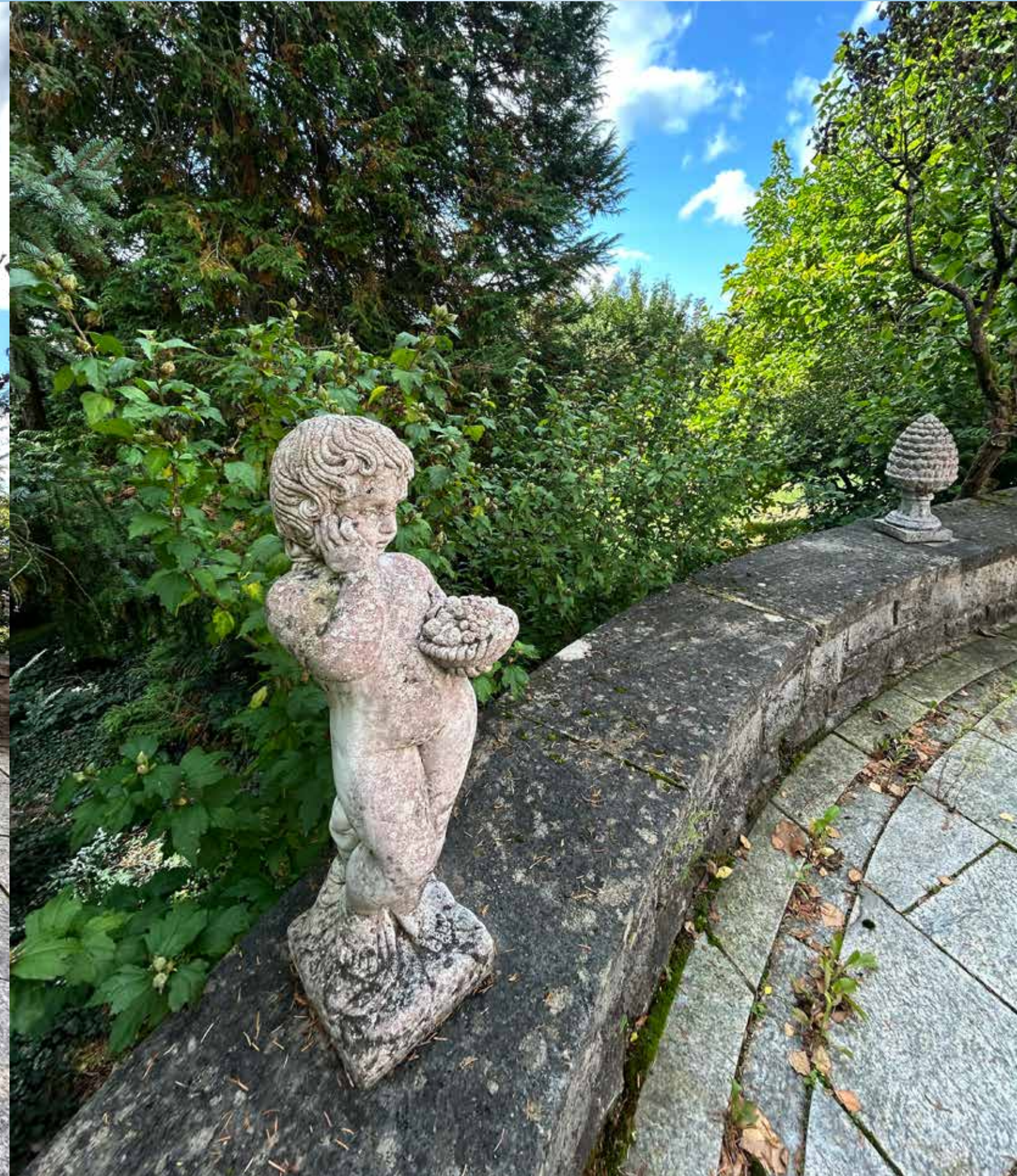
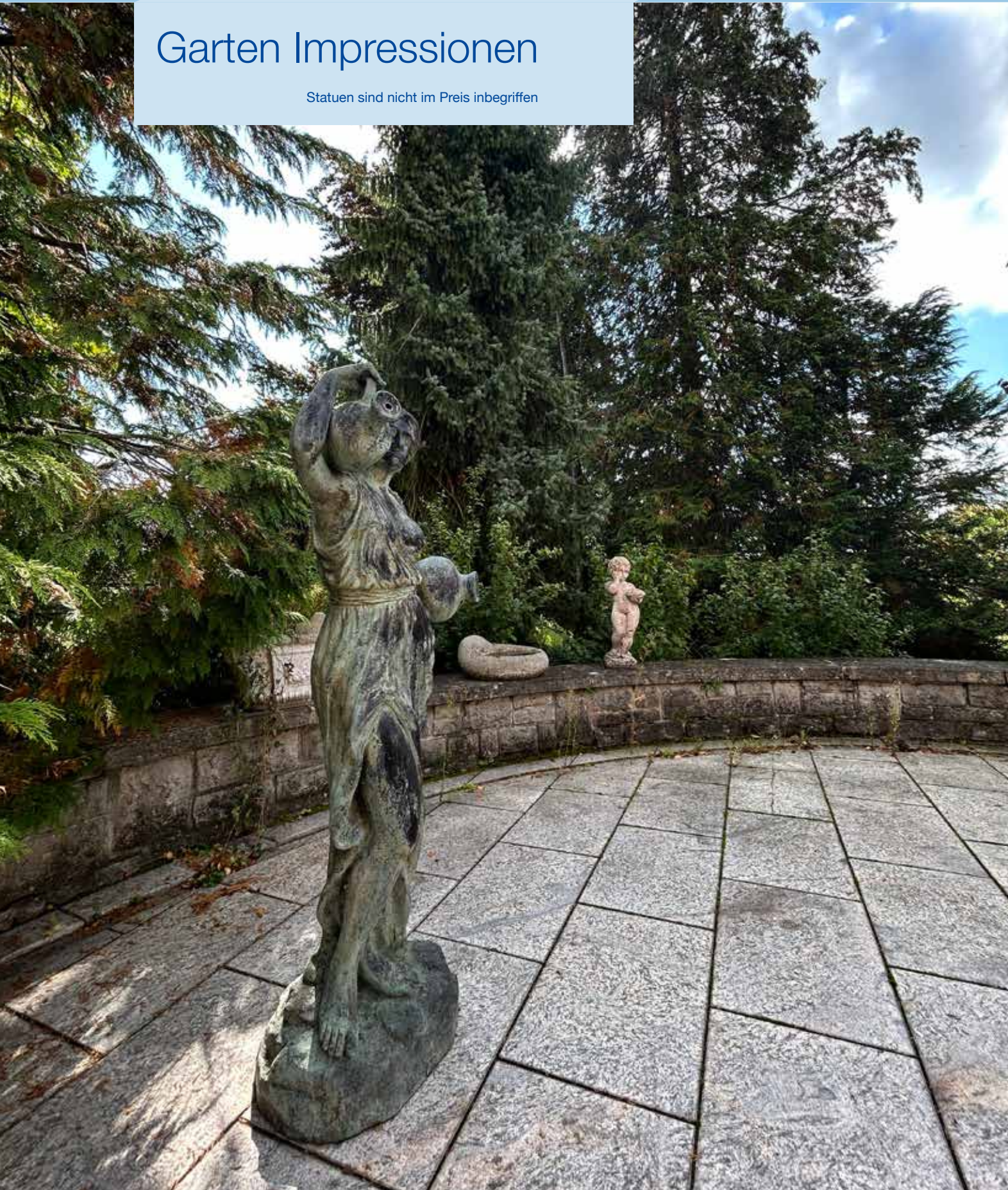
Garten Impressionen

Statuen sind nicht im Preis inbegriffen



Garten Impressionen

Statuen sind nicht im Preis inbegriffen



Garten Impressionen

Statuen sind nicht im Preis inbegriffen



Details – Ausstattung



Whirlpool im Bad



Kamera Eingang



Alarmanlage



Alarmanlage mit Direktruf



echter Stuck



Heizungssteuerung



Doppelverglasung



Ölzentralheizung

Details – Ausstattung



Ölanzeige



Hauptwasseranschluß



Gasanschluß bereits vorhanden



Wasserverteilung

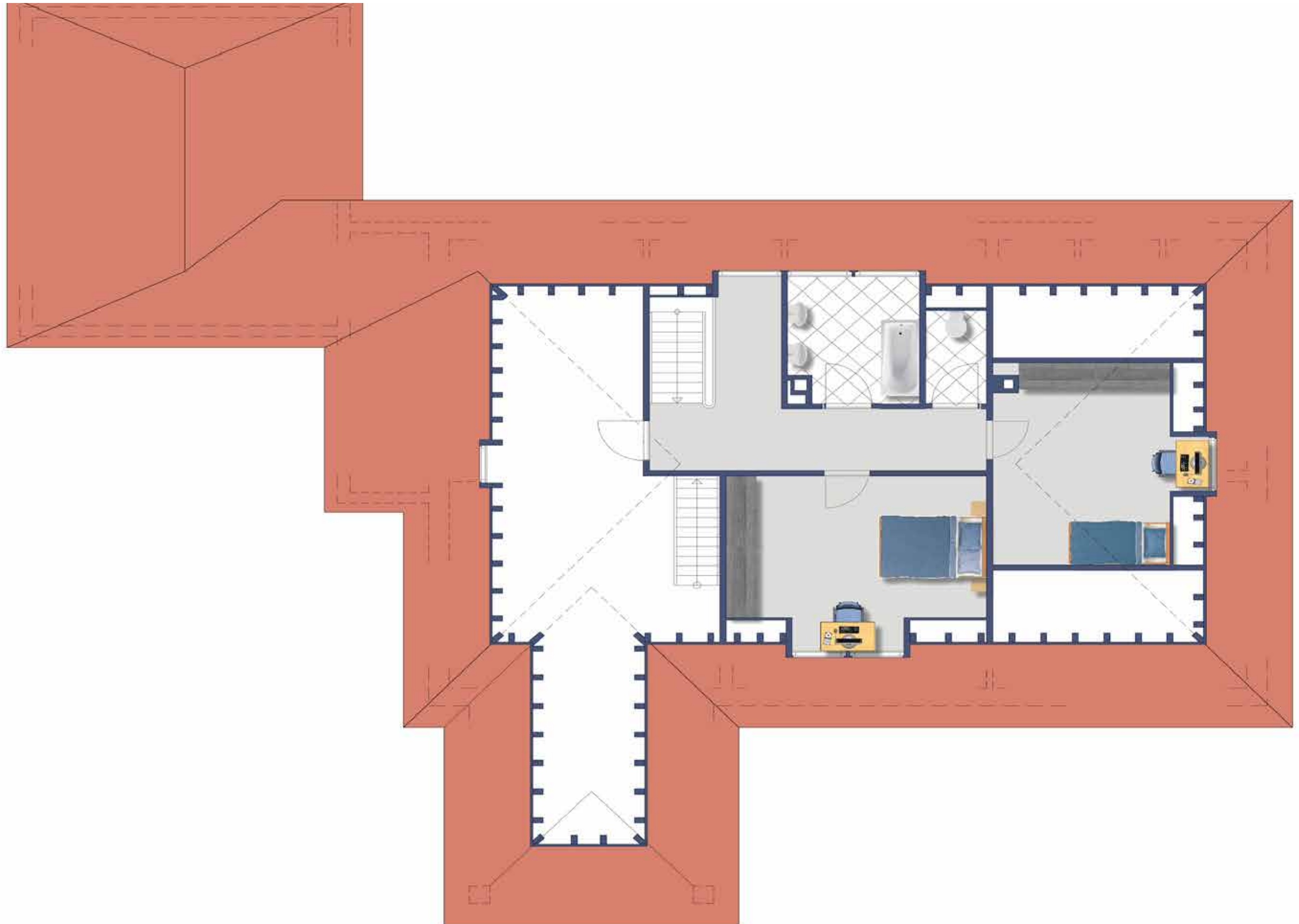
Notizen

[illegible]

Grundriss
– 2D



Grundriss
– 2D OG



Grundriss
– 2D UG



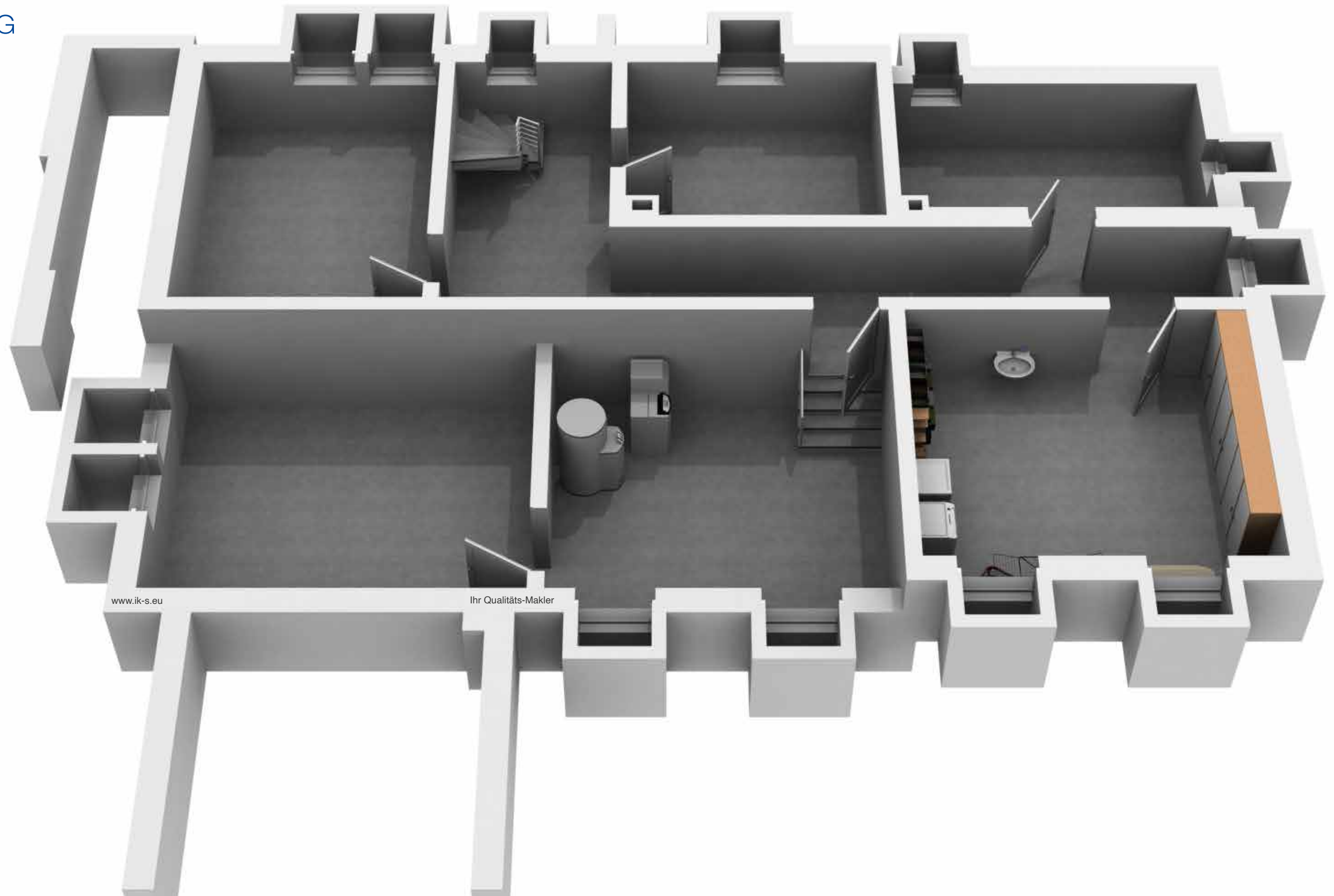
Grundriss – 3D EG



Grundriss
– 3D DG



Grundriss
– 3D UG



www.ik-s.eu

Ihr Qualitäts-Makler

Wohn-, Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Wohnflächenberechnung nach DIN 277

Nutzflächenberechnung					
Kellergeschoß					
		Länge	Breite		Grundfläche
Geräte	1	3,700	5,250		19,425 qm
TRH	1	2,450	3,780		9,261 qm
Flur	1	11,700	1,470		17,199 qm
Geräte	1	3,870	3,530		13,661 qm
Kamin	-1	0,600	0,600		-0,360 qm
Gewölbekeller	1	4,890	3,280		16,039 qm
Kamin	-1	0,500	0,300		-0,150 qm
Waschküche	1	4,950	4,700		23,265 qm
Summe					98,340 qm
abzgl. 3 % Putz					2,950 qm
Summe / netto					95,390 qm
Erdgeschoß					
		Länge	Breite		Grundfläche
Garage	1	7,000	3,820		26,740
Summe					26,740 qm
abzgl. 3 % Putz					0,802 qm
Summe / netto					25,938 qm
Dachgeschoß					
		Länge	Breite		Grundfläche
Bühne	1	1,750	2,950		5,163 qm
	1	3,250	2,500		8,125 qm
TRL	-1	2,500	0,900		-2,250 qm
	0,5	1,850	4,500		4,163 qm
	0,5	4,250	1,000		2,125 qm
	0,5	5,700	0,900		2,565 qm
	0,5	2,700	0,900		1,215 qm
Summe					21,105 qm
abzgl. 3 % Putz					0,633 qm
Summe / netto					20,472 qm
Summe Nutzfläche netto gesamt					141,800 qm

Funktionsflächenberechnung

Kellergeschoß

		Länge	Breite		Grundfläche
Heizung	1	4,920	4,700		23,124 qm
Kohlen	1	5,330	4,700		25,051 qm
Summe					48,175 qm
abzgl. 3 % Putz					1,445 qm
Summe / netto					46,730 qm

Summe Funktionsfläche netto gesamt **46,730 qm**

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß

		Länge	Breite		Grundfläche
Vorplatz	1	3,180	3,820		12,148 qm
	1	6,550	1,600		10,480 qm
	1	2,550	3,530		9,002 qm
TRL	-1	3,530	1,100		-3,883 qm
	-1	1,100	0,260		-0,286 qm
Vorplatz	1	3,180	3,820		12,148 qm
Küche	1	3,900	3,530		13,767 qm
Kamin	-1	0,600	0,600		-0,360 qm
Speis	1	1,500	3,530		5,295 qm
Kamin	-1	0,500	0,500		-0,250 qm
Dusche	1	1,550	1,000		1,550 qm
WC	1	1,600	1,000		1,600 qm
Bad	1	3,270	4,130		13,505 qm
	1	1,600	1,620		2,592 qm
Schlafzimmer	1	5,000	4,700		23,500 qm
Esszimmer	1	5,000	4,700		23,500 qm
Wohn- und Arbeitszimmer	1	5,330	4,700		25,051 qm
Wintergarten	1	4,400	4,100		18,040 qm
Summe					167,398 qm
abzgl. 3 % Putz					5,022 qm
Summe / netto					162,376 qm



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)



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.

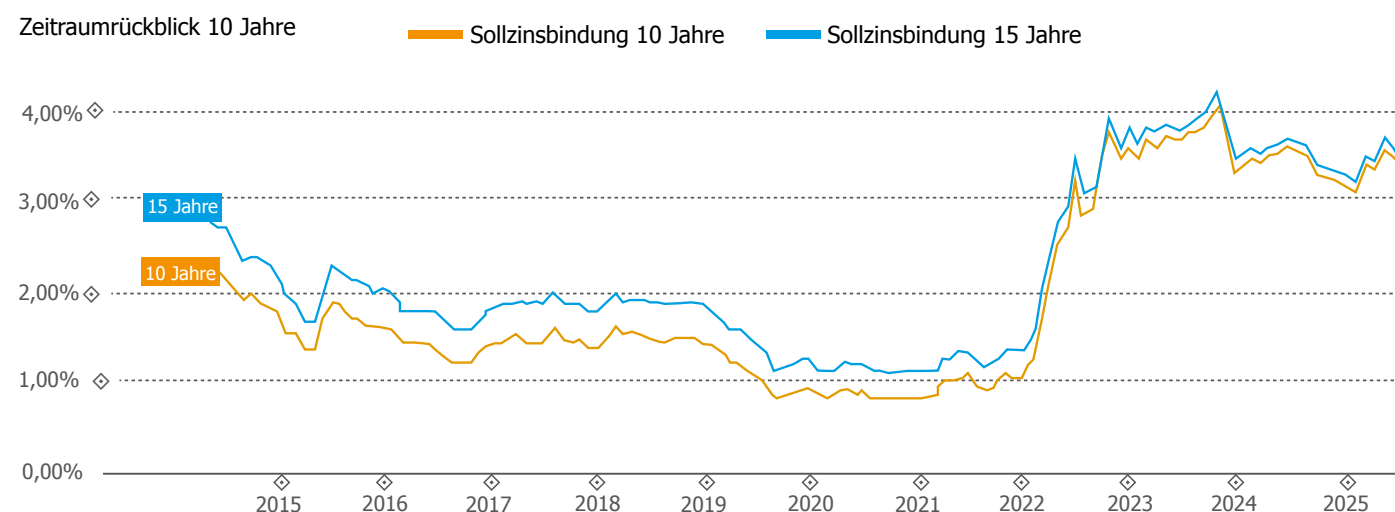
Durch den „Ukraine-Krieg“ und die steigende Inflation steigen auch die Zinsen seit Anfang 2022 rasant. Durch die Inflation steigen die Preise, somit wird das Bauen von Immobilien immer und stetig teurer und teurer.

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“.

Die Hypothekenzins-Entwicklung

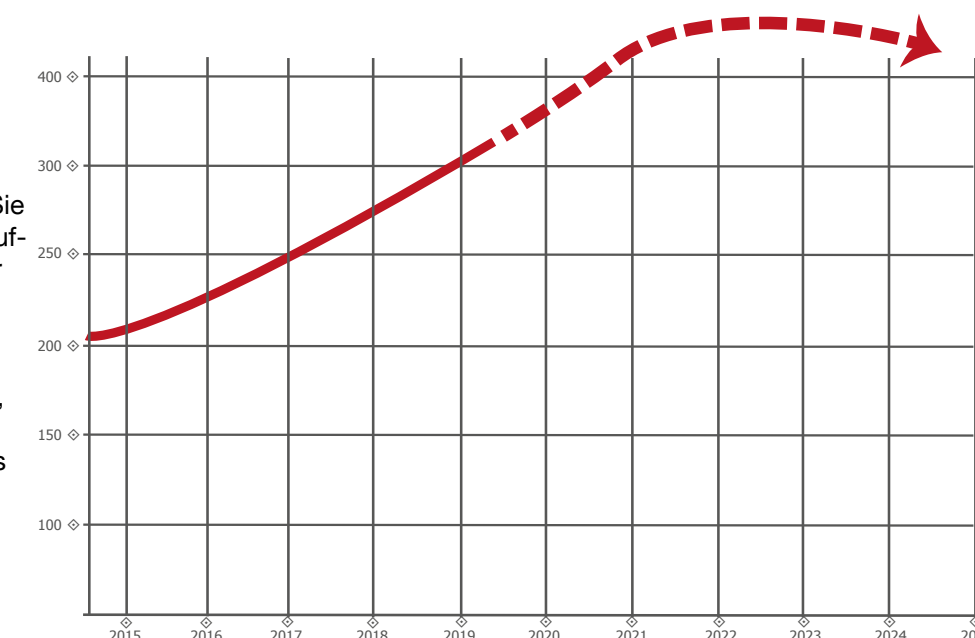


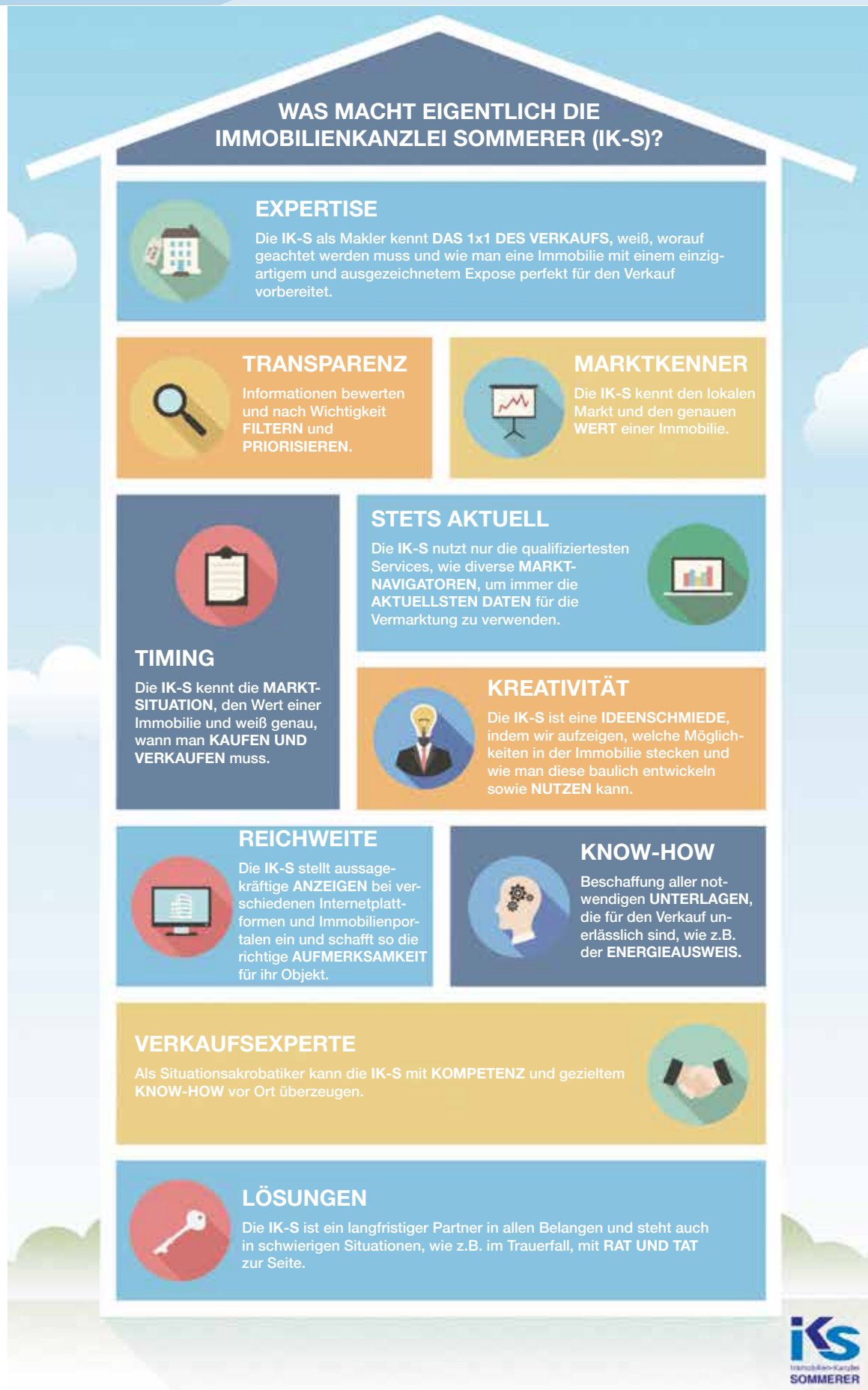
Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende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

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.





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>

Unsere **Bewertungen:**



Präsentation der Immobilie: ★★★★★ (4,9)

Kompetenz: ★★★★★ (4,9)

Beratung: ★★★★★ (4,9)

Kauf-/Mietpreiserzielung: ★★★★★ (4,5)

Gesamtbewertungen **Verkäufer** (38)

★★★★★ (4,8)

EXZELLENT

100% empfehlen uns weiter!

SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN ?



Rufen Sie uns an.

Immobilienkanzlei **SOMMERER**

Metzgerstr. 5

73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: (0 70 21) 97 69 - 40

www.ik-s.eu

email: verkauf@ik-s.eu

www.facebook.de/Immobilienkanzlei

Jochen Sommerer (Dipl. Immobilienwirt)



Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER



*Lust bekommen auf diese wunderbare Immobilie?
Dann melden Sie sich doch einfach zu folgenden
Öffnungszeiten telefonisch oder persönlich an und
vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!*

Unsere Büro Öffnungszeiten

Mo, Di, Do & Fr

09.00 - 12.00 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit

Mo - Fr

07.00 - 19.00 Uhr

Immobilienkanzlei SOMMERER

Metzgerstr. 5

73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: (07021) 97 69 - 40

Mobil: (01 71) 572 08 09

www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu

www.facebook.de/Immobilienkanzlei

