Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

Da will ich wohnen

Bauplatz – Baulücke

in traumhafter Aussichtslage mit Panoramablick

Oberlenningen – Herrweg 35-37

Firmeninhaber Jochen Sommerer
(Dipl. Immobilienwirt)

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 über 25-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 – Bauplatz 6
Lageplan 12
Bebauungsplan 13
Bodenrichtwerte 16
Luftbild 17
Was macht eigentlich die IK-S 18
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor 20
Besuchen Sie uns im Internet 22
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER 28

Ihre Immobilie
– alle wissenswerten Details

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

Wohnen & Leben mit fantastischem „Albtrauf-Panorama“. Freuen Sie sich auf ein Grundstück der Extraklasse.

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

Art des Grundstückes:	Bauplatz (ohne Bauzwang)
Größe des Bauplatzes:	1.151 m²
Baufenster (bebaubare Fläche):	21 m (Breite) x 16 m (Tiefe)
m²/Preis für den Bauplatz:	€ 259,--
Bebaubar nach:	Bebaungsplan (siehe Seite 14)
Geschosse:	1+UG
Wohngebiet:	WR = reines Wohngebiet
GRZ - Grundflächenzahl:	0,3
GFZ - Geschossflächenzahl:	0,4
Dachart:	SD = Satteldach 25-30°
Erschließungsstatus:	voll erschlossen
Bodenrichtwert der Gemeinde Lenningen	€ 240,-- / m² (Stand 31.12.2013!)

Kaufpreis: ***€ 299.000,-- VB***

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen bei Erwerb dieses Domizils die übliche Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 5% 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.

Fotografien
– Bauplatz

Grüne Oase – Alptraufpanorama

Grenzenlos groß wirkt das gesamte Grundstück. Ideal ist die Möglichkeit der baulichen Ausnutzng mit einem repräsentativen Einfamilienhaus mit ELW. Wo kann man das Heute noch?

Fotografien
– Bauplatz

Grün, grün, grün ...

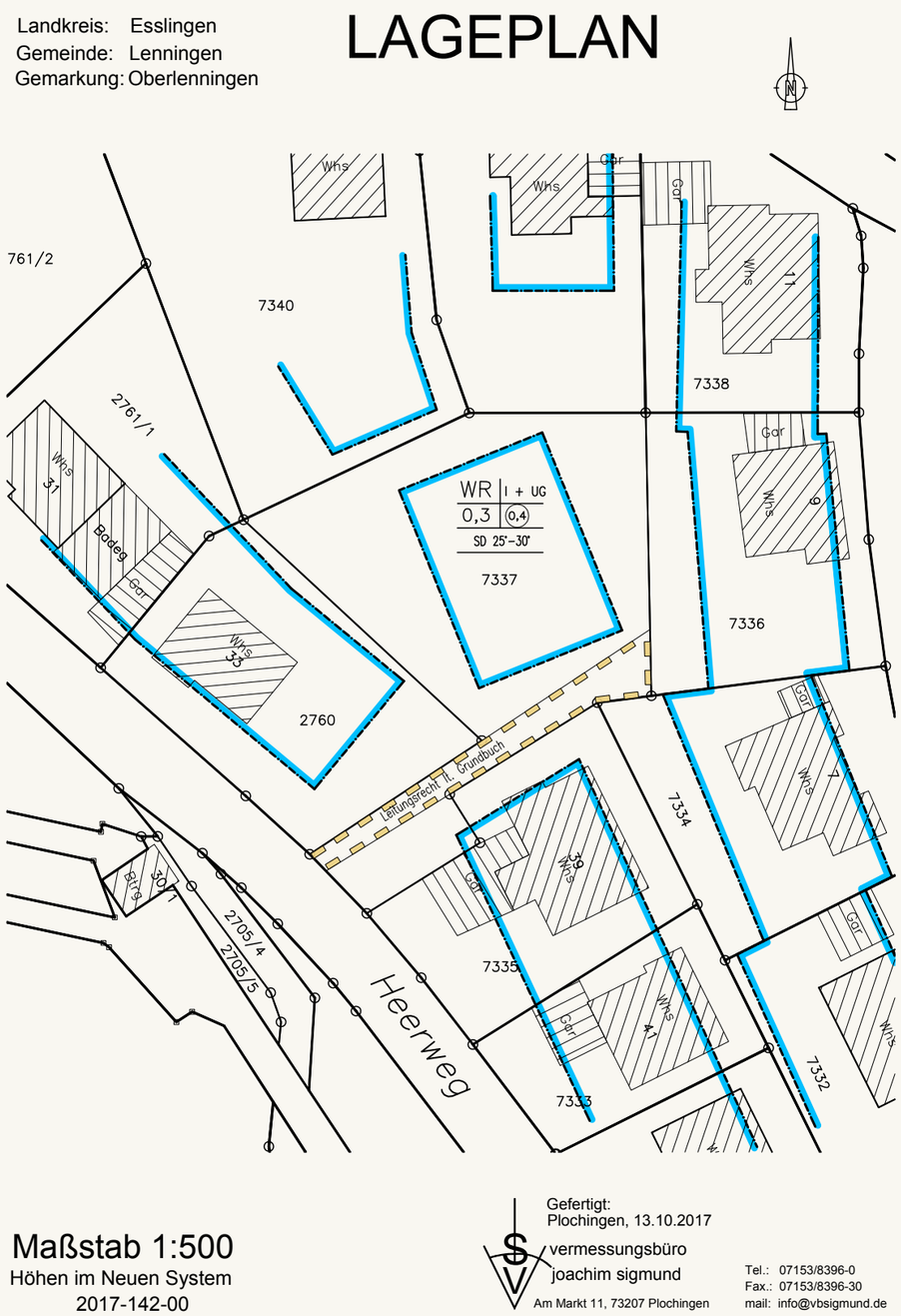
... egal in welche Richtung man schaut.

Fotografien
– Bauplatz

Zugang zum Grundstück ....

... das Grundstück ist derzeit über Stufen gut begehbar.
Viel Spaß bei der Besichtigung !!

Lageplan

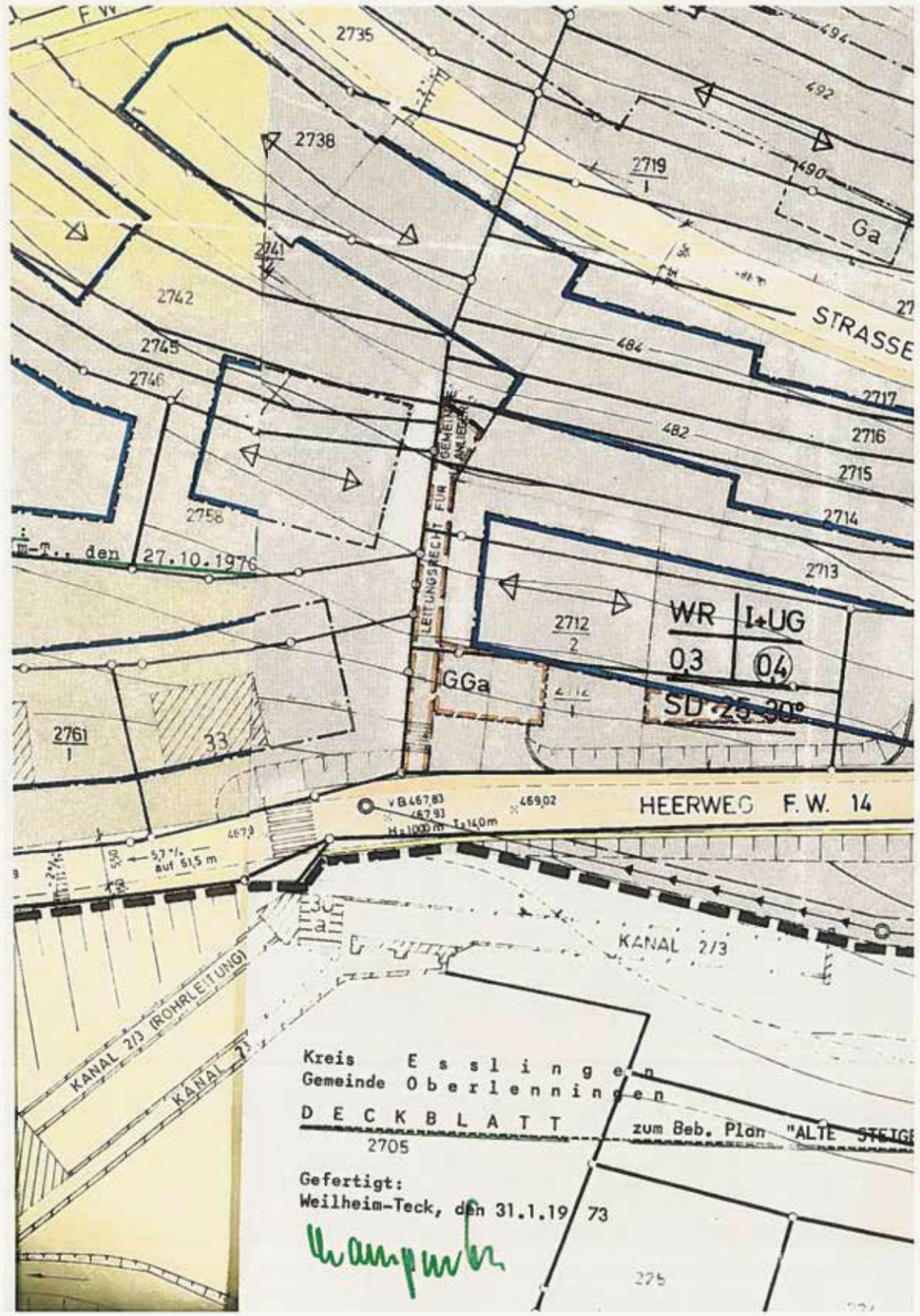


Maßstab 1:500
Höhen im Neuen System
2017-142-00

Gefertigt:
Plochingen, 13.10.2017

vermessungsbüro
joachim sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen
Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

Bebauungsplan



Bebauungsplan

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.00. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.01. Ausnahmen i.S.v. (3) des § 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.02. Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Ga, GGa) zulässig.

1.03. Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.10. Bauweise (§ 22 BauNVO) offen.
Im ganzen Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.20. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 1b BBauG)
Die im Plan eingetragenen Pfeile geben die Richtung der Hauptgebäude an.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (2) BBauG und § 111 LBO

2.00. Gebäudehöhen (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)
bergseitig 3.00 m - talseitig 6.00 m

2.10 Dachform und -Neigung: Entsprechend den Einschrieben im Plan allgemein Satteldächer.

2.11 ~~Dachaufbauten sind nur im WR[1] bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig.~~ 3. Änderg.

2.20. Garagen (§ 69 LBO und GaVO)

2.21. Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

2.22. Garagen sind an den dafür ausgewiesenen Stellen als Erdgaragen anzulegen, oder in die Hauptgebäude mit einzubeziehen.

2.23. Garagen und Überdachte Stellplätze sind als Grenzbauten und im Grenzabstand anderer Gebäude gestattet (§ 7 (3) LBO).

2.30 Äußere Gestaltung (§ 111 LBO)

2.31. Dachdeckung mit dunkler Dachhaut. Ergänzung siehe 3. Änderung

2.32. Einfriedigungen: Bergseitig sind Stützmauern aus Sicht- oder Waschbeton bis max.60 cm Höhe zulässig.
Sonst nur Hecken, bis max 1,00 m Höhe.

2.33. Zuleitungen für Strom und Straßenbeleuchtung sind zu verkabeln.

ZEICHENERKLARUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1a BBauG u.§§1-15 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§3BauNVO) s.Text 1.01.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1a BBauG u. §§16-21 BauNVO)

I + UG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (1 Untergeschoss zul.)

0,3 — Grundflächenzahl

0,4 — Geschoßflächenzahl

Hauptgebäuderichtung s. Text 1.20.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)3+4 BBauG)

Gehweg

Fahrbahn

486,16 —1%— gepl. Höhe- Gefällsangabe

V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)

GARAGEN(§9(1)1e BBauG)

Ga — Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

GEH-FAHR-UND Leitungsrecht (§ 9(1) 11BBauG)

Abwasserleitung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. (§ 9 (5) BBauG)

SD — Satteldach

vorhandene Stützmauer

geplante Böschung

I

ANMERKUNGEN

1. ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1968 (BUNDESGESETZBLATT I SEITE 1237; REF. I 1969 SEITE 11)
2. ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF DAS ALTE WÜRTT. SYSTEM.
3. MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN ALLE BISHER GÜLTIGEN VORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES AUSSER KRAFT. DIES GILT INSBESONDERE FÜR DIE AM 25.1.1927 UND 14.1.1955 GENEHMIGTEN BAULINIEN ENTLANG GARTENSTRASSE, HEERWEG UND WIELANDSTEINWEG.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 19

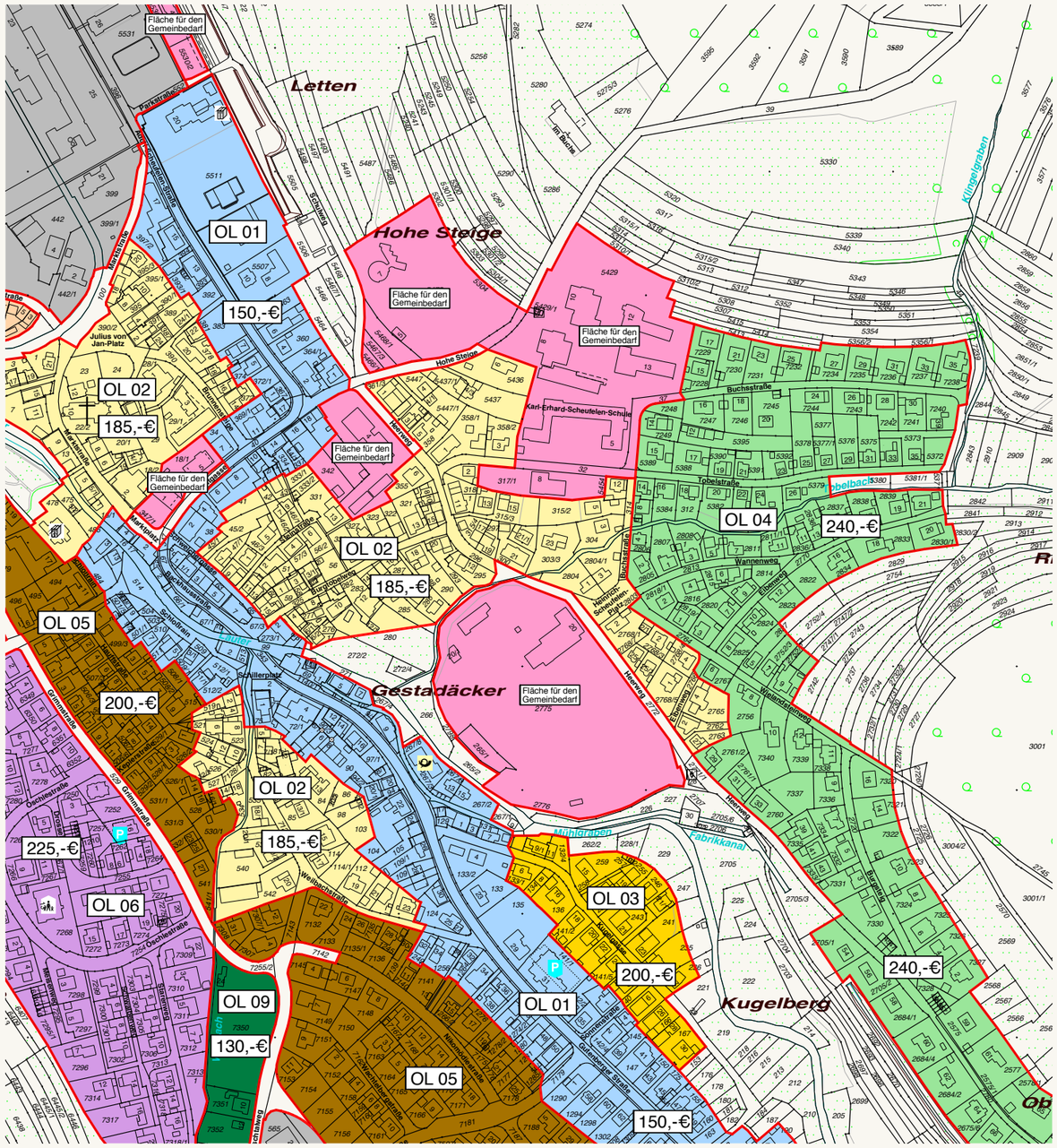
GEFERTIGT:
WEILHEIM AN DER TECK, DEN 28. AUGUST 1970

HANS LAMPARTER · ÖFFENTLICH BEST. VERMESSUNGSBÜRO · ING. FÜR VERMESSUNGSTECHNIK
7312 WEILHEIM AN DER TECK · BISCINGER STRASSE 25 T... 775

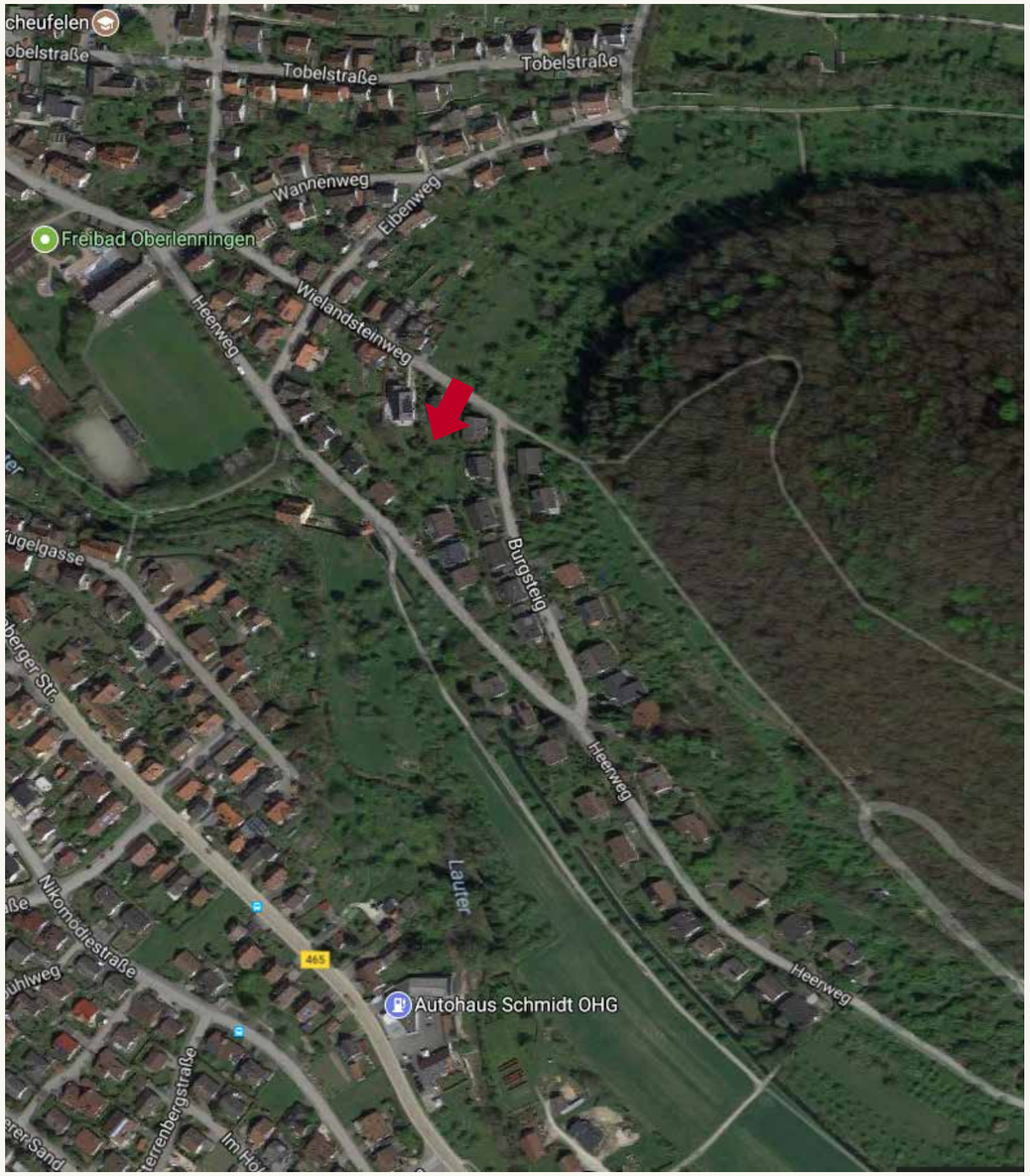
HANS LAMPARTER · ING. · BÜRO · WEILHEIM/TECK

LANDKREIS NÜRTINGEN
GEMEINDE OBERLENNINGEN

Bodenrichtwerte Stadt Lenningen
Stand 31.12.2013
(Erhöhung um 8% - 10 % zum Jahresende)



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.

TIMING

Die **IK-S** kennt die **MARKTSITUATION**, 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 **MARKTNAVIGATOREN**, 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 **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.

Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

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 über zwanzig 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 erstellen wir von jeder Immobilie vorab ein unabhängiges Gutachten. Erst anschließend stellen wir Ihre Immobilie zum tatsächlichen Marktwert ins Angebot.

Durch diese Vorgehensweise stellen wir sicher, dass Sie in einem überschaubarem 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 Sie erwerben 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.

DER RICHTIGE ANSTOSS FÜHRT MIT DEM RICHTIGEN KNOW-HOW ERFOLGREICH ZUM ZIEL!

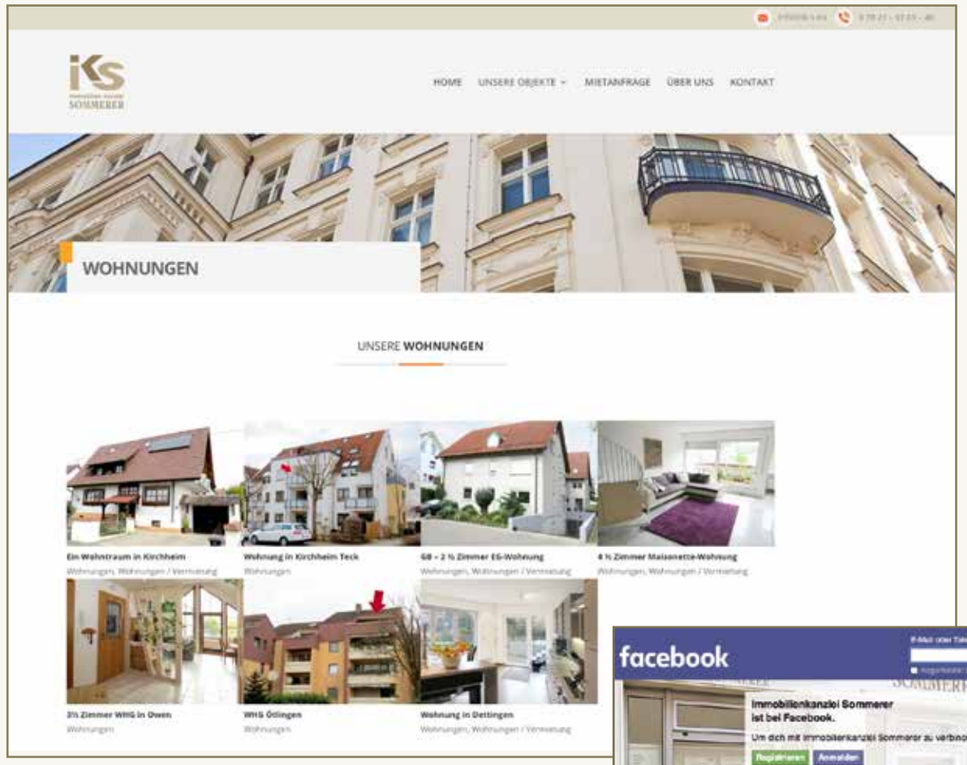
Überzeugen Sie sich selbst!
Unsere Kunden liegen uns am Herzen,
und was diese über uns schreiben, können
Sie auf unserer Internetseite einsehen!

www.ik-s.eu

Immobilien-Kanzlei
SOMMERER

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 aktuell über viele Angebote und ausgewählten Informationen auf unserer Unternehmensseite in Facebook 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 Unternehmensseite im Internet ist selbstverständlich. Als Verkäufer werden Sie erstaunt sein, wie schnell Ihre Immobilie im Internet präsent ist!

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

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)

Immobilien-Kanzlei SOMMERER

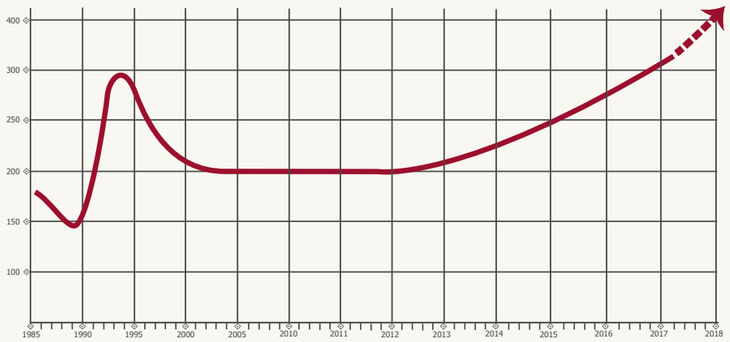
Preise für Gebraucht-Immobilien – Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt

Seit 2006 ist die Eigenheimzulage bereits weggefallen und dennoch konnte der erwartete Einbruch auf dem Immobilienmarkt bis heute nicht festgestellt werden.
So sind gebrauchte Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nach wie vor stark nachgefragt.
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 Reihenecknäusern, Doppelhaushälften und auch Einfamilienhäusern ist dennoch ungebrochen.
Die Zinsen stagnieren auf historischen Tiefständen, und daran wird sich vorrausichtlich in nächster Zeit auch nichts ändern. Die Konjunktur wird sicher weiter anziehen, was ein weiteres Steigen der Immobilienpreise zur Folge haben wird.
Ein idealer Zeitpunkt um Ihre Wunschimmobilie zu erwerben und in eine sichere und entspannte Zukunft ohne Mieterhöhungen zu schauen!
Warten Sie nicht – sondern handeln Sie.

Deshalb: Immobilienkauf nicht weiter aufschieben!

Immobilienpreise

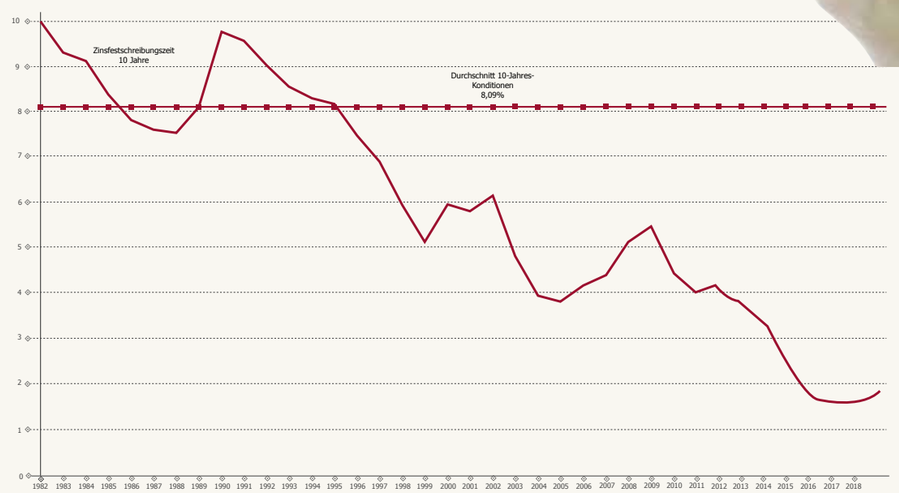
Gebrauchtimmobilienpreise sind sehr starken Schwankungen unterworfen. Der nebenstehenden Grafik können Sie entnehmen, wie ein wirtschaftlicher Aufschwung (Anfang der 80er Jahre) oder ein großer Wohnraumbedarf (siehe 1989-1994) dazu führt,dass die Preise überproportional steigen. Hingegen finden Sie in Rezessionsphasen (z.B. Mitte der 80er Jahre) oder in Zeiten eines starken Überangebots (ab 1994/1995), wieder erhebliche Preiskorrekturen. Seit 2008 jedoch gehen die Immobilienpreise, landesweit durch die Decke und eine Beruhigung ist nicht in Sicht.



Ihre mögliche Finanzierung

Unsere Beratung in Sachen Finanzierung ist uns schon immer sehr wichtig gewesen. Eine ausführliche Finanzanalyse erstellen wir Ihnen deshalb schon beim ersten Beratungsgespräch. Hierbei möchten wir Sie ganz direkt, offen und ehrlich beraten. Mit Hilfe der Angaben ihres monatlichen Nettoeinkommens, ihres Eigenkapitals und dem entgegengerechneten Aufwänden sowie die Angaben des Zinses und der Höhe Ihrer gewünschten Tilgung können wir eine realistische und sichere Obergrenze für Ihre Finanzierung festlegen. Aktuelle Fördermöglichkeiten, Zugangsvoraussetzungen und Bedingungen können wir Ihnen genauso nennen wie fundierte Kenntnisse über ausgewählte und seriöse Finanzierungspartner.
Auch unter dem Risiko der Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit besteht die Möglichkeit, den finanziellen Ausfall über eine Versicherung abzudecken. Hierzu informieren wir Sie auch sehr gerne!
Rufen Sie uns doch einfach einmal an, oder melden Sie sich persönlich in der Metzgerstraße 5 in Kirchheim unter Teck.

Die Hypothekenzins-Entwicklung



Derzeit liegen die Angaben bei ca. 6,2% unter dem langjährigen Durchschnittswert. Eine weiter anziehende Konjunktur wird einen raschen Anstieg der Immobilienpreise mit sich ziehen.

Eine Immobilie – Investition in Ihre Zukunft und Schutz Ihres Kapitals / Vermögens.

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! Wir freuen uns auf Sie!

Unsere Büro Öffnungszeiten
Mo, Di, Do & Fr
09.00 - 12.00 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit
Mo - Fr
07.00 - 19.00 Uhr

Immobilienkanzlei SOMMERER
Metzgerstr. 5
73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: (07021) 9769 - 40
Fax: (07021) 9769 - 50
Mobil: (0171) 5720809
www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu
www.facebook.de/Immobilienkanzlei