

Zentrales Wohnen in ruhiger & schicker Lage
Sonnendurchflutet & sehr gepflegt im II. OG

3½ Zimmer WHG mit ca. 67m²

Neuhausen a.d. Filder – Ziegelei 7



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)

**Vermietung von Immobilien ist immer
 auch Vertrauenssache.**



Der Inhalt – eine Übersicht/Inhalt

Der Inhalt – eine Übersicht / Inhalt	3
Ihre Immobilie – alle wissenswerten Details.....	4
Fotografien – Diele / Flur	6
Fotografien – Wohnen / Essen	8
Fotografien – Einbauküche.....	10
Fotografien – Schlafzimmer.....	12
Fotografien – Kind / Homeoffice	14
Fotografien – Bad / WC.....	16
Fotografien – Balkon	18
Fotografien – Kellerräume	20
Fotografien – Tiefgarage	24
Grundriss – 2D	26
Grundriss – 3D	28
Wohnflächenberechnung.....	30
Energieausweis	31
Luftbild	32
Was macht eigentlich die IK-S.....	34
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor.....	36
Besuchen Sie uns im Internet.....	38
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER	40



Firmeninhaber Jochen Sommerer
 (Dipl. Immobilienwirt)

Ihre Immobilie
– alle wissenswerten Details



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

In einer der besten stadtnahen, zentralen Lagen von Neuhausen, erwartet Sie, dieser Wohnraum in Form einer sehr pfiffigen und exzellent aufgeteilten 3½ Zimmer Wohnung.

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 die Anmietung dieses Domizils provisionsfrei ist! Des Weiteren erfolgen die Angaben der Immobilienkanzlei Sommerer gemäß der vom Vermieter erhaltenen Auskünfte, insbesondere Objektangaben. Die Immobilienkanzlei Sommerer ist nicht verpflichtet, solche Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Dies gilt z.B. für Flächenangaben, Ausstattung, Alter, Baugenehmigung. Ist die Immobilienkanzlei Sommerer beauftragt, den angemessenen Marktwert zu berechnen, geschieht dies nach aktueller Markterfahrung und nicht nach „Gutachter-Regeln“. Die Haftung der Immobilienkanzlei Sommerer beschränkt sich auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Wohnungstyp:	Wohnung im II.OG
Zimmer:	3½
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 67 m²
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1995
Einbauküche:	ja
Schlafzimmer:	2
Bad/WC:	Bad und WC sind getrennt
Heizungsart:	Gas Zentralheizung
Garage:	TG-Platz
Kellerräume:	ja
Balkon:	ja
Wohneinheiten:	14
TV-Anschluß:	Breitbandkabel
Hausgeld / Betriebskosten:	ca. € 200,-- / mtl. bei 3 Person
Energiekennziffer:	79 kWh (m²·a)
Bezug / Übernahme:	01.12.2021
Mieterprofil:	- Single oder Paar (max 1 Kind) - gesichertes Einkommen - keine Haustiere - Nichtraucher
Sonstiges:	- gemeinschaftlicher Fahrradraum - gemeinschaftliche Waschküche
Kaltmiete:	Wohnung € 840,-- incl. Küche TG-Platz € 70,--

Ihr neues Eigenheim

... heißt Sie willkommen.



Wohnen / Essen ...

... Großzügig, sonnig und mit warmen Materialien & Farben ausgeführt – so präsentiert sich Ihnen das großzügige Wohn- Esszimmer. 😊

Schicke Einbauküche ...

... endlich Platz in der Küche.

Freuen Sie sich auf ein Küchenformat mit viel Licht. 😊



Schlafen ...

... schöne Träume sind hier garantiert.



Kind / Homeoffice ...

... für die Jugend oder als Home-Office. 😊



Bad im modernen Style ...

... hier beginnt der Tag freundlich und bringt Sie
am Ende des Tages liebevoll ins Bett.



Balkon ...

Stellen Sie sich mal vor ...

- ... Sie kommen gestresst & genervt von der Arbeit und erholen sich dann auf Ihrem Balkon.
- ... Sie chillen an Ihren freien Stunden und genießen die Sonne.
- ... eine lauschige Sommernacht; nur Sie und Ihr/e Partner/in & eine gute Flasche Rotwein. 😎



Keller ...

... genug Platz für alles,
was man braucht und auch nicht braucht!

Waschküche ...

... Platz für Ihre
Waschmaschine & Trockner.



Sicherungskasten



Tiefgarage ...

... Platz für ihr „Heilig's Blechle“.

Grundriss
– 2D



Grundriss – 3D



Wohnflächenberechnung

WOHNUNG II. OG	Fläche / m ²
Wohnen/Essen	21,61 m ²
Kind	8,92 m ²
Schlafen	16,15 m ²
Küche	6,28 m ²
Flur	2,13 m ²
Bad	4,14 m ²
WC	1,53 m ²
Diele	4,27 m ²
<hr/>	
	= 65,03 m²
./ 3% Putz	1,95 m ²
<hr/>	
	= 63,08 m²
<hr/>	
Balkon	3,40 m ²
<hr/>	
Summe Wohnfläche	66,48 m²
	=====

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

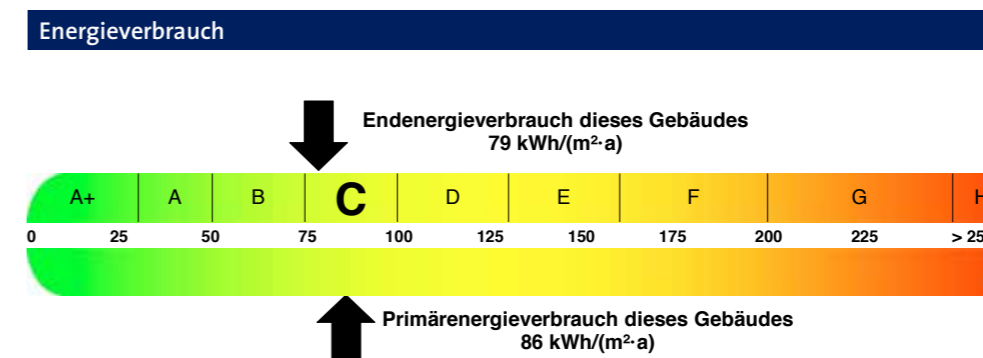
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001708665

Registriernummer ²⁾



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

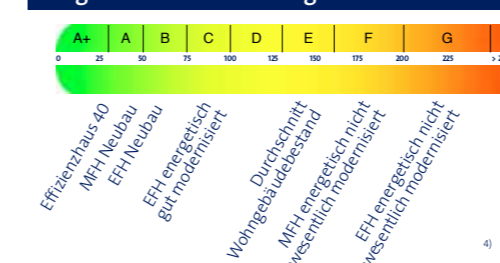
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

79 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	451.815	159.064	292.751	1,11

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nk}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

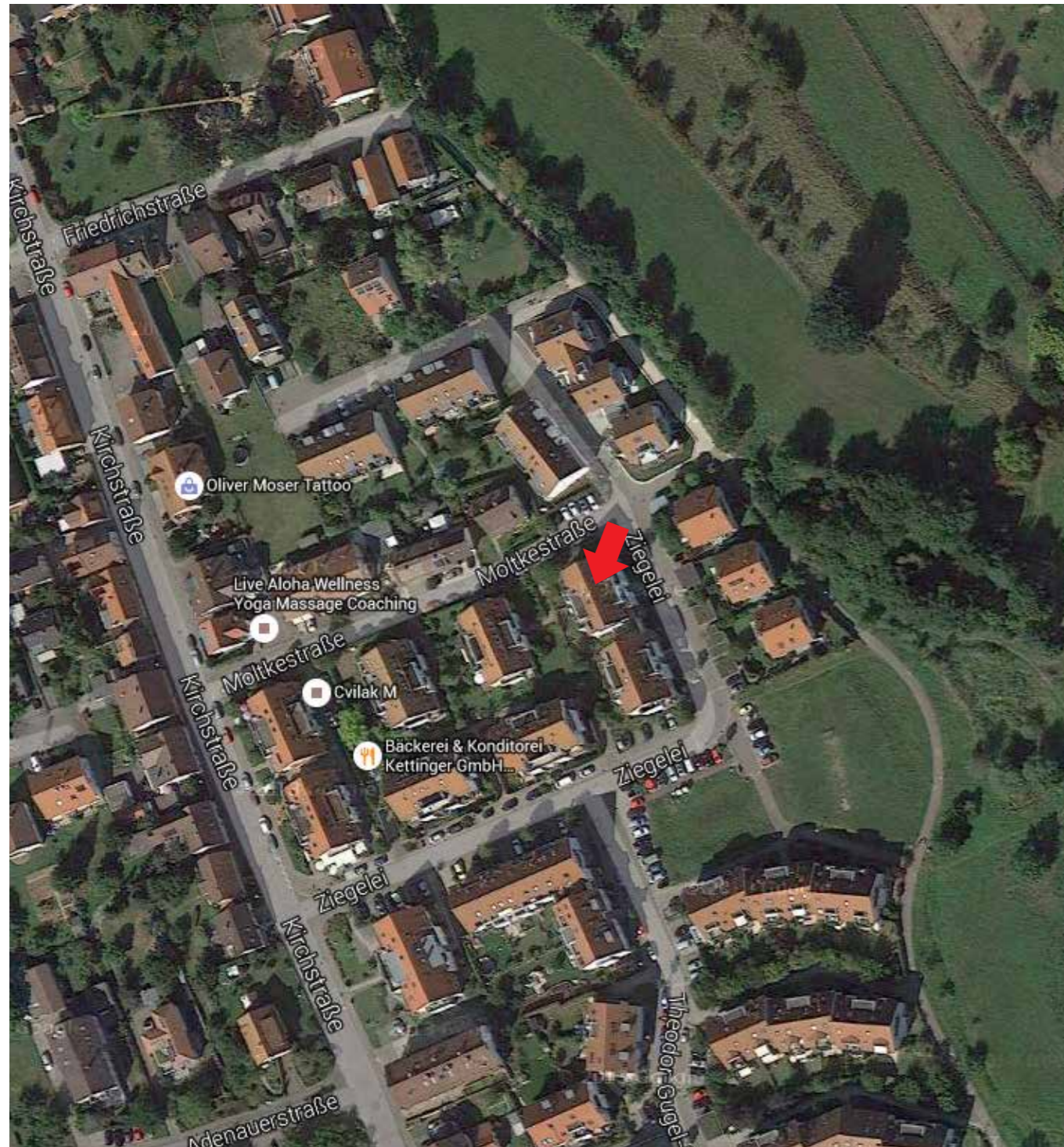
²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Luftbild

Notizen



WAS MACHT EIGENTLICH DIE IMMOBILIENKANZLEI SOMMERER (IK-S)?

EXPERTISE

Die IK-S als Makler kennt DAS 1x1 DES VERKAUFS, weiß, worauf geachtet werden muss und wie man eine Immobilie mit einem einzigartigem und ausgezeichnetem Expose perfekt für den Verkauf vorbereitet.

TRANSPARENZ

Informationen bewerten und nach Wichtigkeit **FILTERN** und **PRIORISIEREN**.

MARKTKENNER

Die IK-S kennt den lokalen Markt und den genauen **WERT** einer Immobilie.

STETS AKTUELL

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

TIMING

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

KREATIVITÄT

Die IK-S ist eine **IDEENSCHMIEDE**, indem wir aufzeigen, welche Möglichkeiten in der Immobilie stecken und wie man diese baulich entwickeln sowie **NUTZEN** kann.

REICHWEITE

Die IK-S stellt aussagekräftige **ANZEIGEN** bei verschiedenen Internetplattformen und Immobilienportalen ein und schafft so die richtige **AUFMERKSAMKEIT** für ihr Objekt.

KNOW-HOW


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

VERKAUFSEXPERTE

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

LÖSUNGEN

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




Exzellent

★★★★★

4,7

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

Immobilienscout 24 **IMMOBILIEN SCOUT24**

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 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 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 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.

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 48-Jährige in der Küche beweist, längst zu schätzen.

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

Denn im Frühjahr 2020 hat er an der Stuttgarter Runde des TV-Formats „Das perfekte Dinner“ auf VOX teilgenommen – und prompt gewonnen.

**Ihr Makler mit besonderem
Geschmack!**

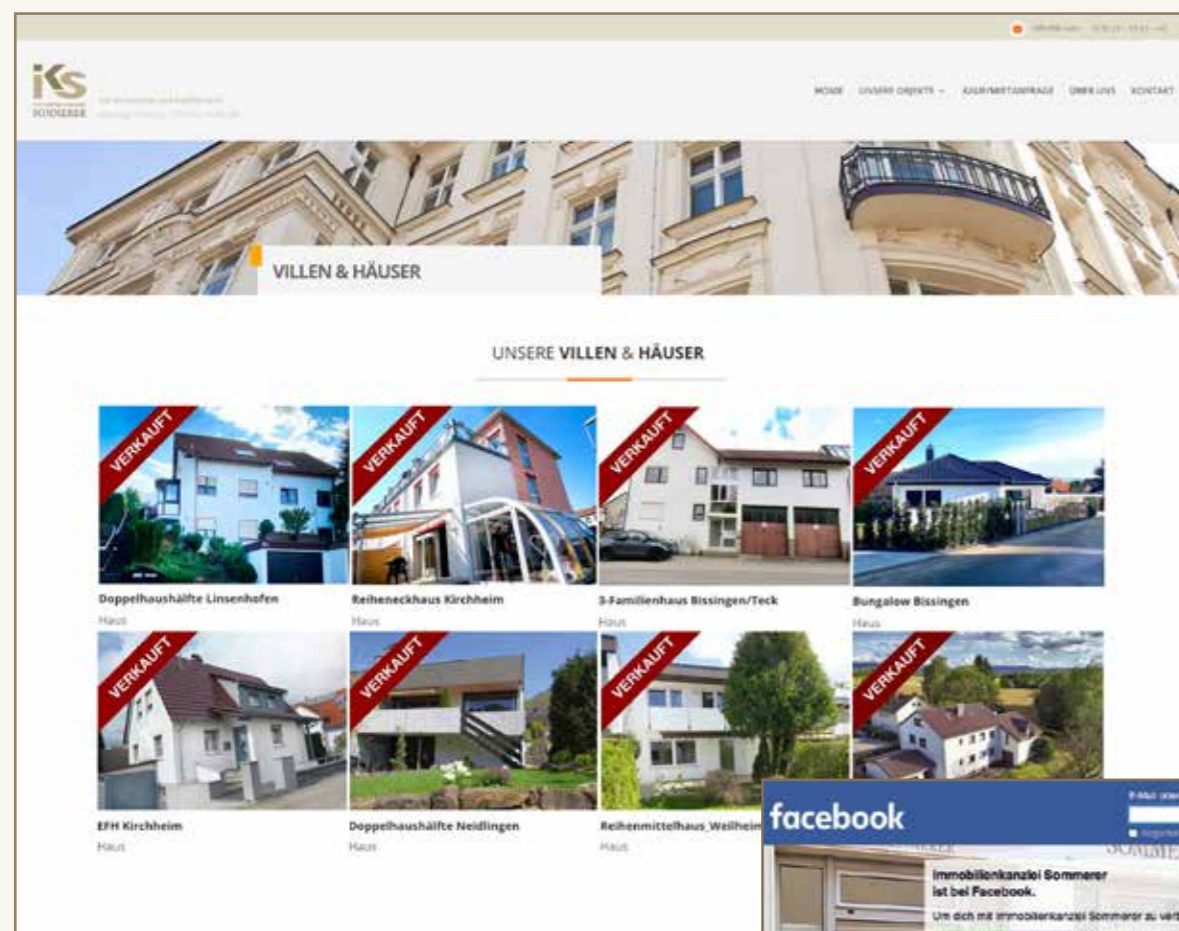


Im Sommer 2020 veröffentlichte dann der Teckbote acht verlockende Speise-Kreationen des sympathischen Immobilienmaklers zum Nachkochen für jedermann.

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 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



„ 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)

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) 97 69 - 40

Fax: (07021) 97 69 - 50

Mobil: (01 71) 572 08 09

www.ik-s.eu » verkauf@ik-s.eu

www.facebook.de/Immobilienkanzlei

