

Seniorengerecht & barrierefrei

**3 ½ Zimmer Wohnraum mit großem Dachbalkon**

Herrlich zentral & trotzdem sehr ruhig

Bahnhofstraße in Weilheim-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 über 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 Gebrauchtimmobiliien 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 – Eingang/Diele .....	6
Fotografien – Wohnen/Essen .....	8
Fotografien – Küche .....	12
Fotografien – Schlafen .....	14
Fotografien – Kind/Gäste/Homeoffice .....	16
Fotografien – Bad .....	18
Fotografien – Dachterrasse .....	20
Fotografien – Abstellraum .....	22
Fotografien – TG-Platz .....	24
Fotografien – Keller .....	26
Fotografien – Waschküche .....	28
Fotografien – Treppenhaus / Aufzug .....	30
Fotografien – Ausstattung/Details.....	32
Grundriss – Wohnung 2D .....	34
Grundriss – Wohnung 3D .....	36
Luftbild .....	38
Energieausweis .....	39
Was macht eigentlich die IKS .....	40
Die Immobilienkanzlei stellt sich vor .....	42
Besuchen Sie uns im Internet.....	44
Ihr Weg – zur Immobilienkanzlei SOMMERER.....	48



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 Lagen von Weilheim / Teck, erwartet Sie, angrenzend an eine herrlich „grüne Lunge“, dieser Wohnraum in Form einer sehr pfiffigen und exzellent aufgeteilten 3 ½ 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:	3 ½ Zimmer im II. OG mit Aufzug
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 98,3 m <sup>2</sup>
Objektzustand:	top gepflegt
Baujahr:	2011
Qualität der Ausstattung:	top gepflegt – hochwertig
Einbauküche:	ja
Heizungsart:	Zentralheizung – Geothermie / Wärmepumpe
Garage/Stellplatz:	1 oder 2 TG-Plätze
Kellerräume:	groß
Balkon:	ja, mit tollem Ausblick – Dachterrasse
Bauart:	Massiv
Hausgeld / Betriebskosten:	€ 280,-- / mtl. / bei 2 Personen
TV-Anschluss:	Kabel TV
Internetanschluss:	DSL ab 50 Mbit/s möglich
Energie Kennziffer:	18 kWh (m <sup>2</sup> -a)
sonstiges:	- Bodenbeläge: Fliesen - Hausmeisterdienst - Video-Auge als Sprechanlage - sehr großer Dachbalkon mit tollem Blick - Waschmaschinenanschluß wahlweise in der Wohnung oder im Keller
Bezug:	sofort möglich
Kaution:	2 Monatskaltmieten aufgrund der Küche

**Kaltmiete**

**€ 1.100,--**

**zzgl. € 60,-- pro TG-Stellplatz**



## Der Eingang ...

... heißen Sie Ihre Gäste, Freunde & Familie herzlich willkommen. Eine herrlich große Diele erschließt alle Räume.



## Wohnen/Essen ...

... Großzügig, sonnig und mit warmen  
Materialien & Farben ausgeführt.





## Wohnen/Essen ...

... ungewöhnlich viel Platz erwartet Sie in diesem sonnigen Wohn-, Essbereich.



## Markeneinbauküche ...

... modernes Design, hochwertige  
Materialien und E-Geräte, Hochglanz-Weißlack.





## Schlafzimmerformat mit Platz ...

... entspannt, ruhig & zufrieden!  
So schlafen Sie abends ein und wachen morgens  
wieder auf. Schöne Träume inklusive.  
Mit direktem Zugang zum Dachbalkon.





## Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice ...

... machen Sie Ihren persönlichen Bereich daraus.



## Badezimmer mit „Wohlfühlgarantie“ ...

... freuen Sie sich auf ein modernes und zeitaktuelles Badezimmer-Design. Die wertige & helle Ausführung wird Sie begeistern.





## Dachterrasse ...

Stellen Sie sich mal vor ...

... Sie kommen gestresst & genervt von der Arbeit und erholen sich dann mit dieser Aussicht.

... Sie chillen an Ihren freien Stunden und genießen die Sonne.

... eine lauschige Sommernacht; nur Sie und Ihr Partner/in & eine gute Flasche Rotwein.





## Abstellraum ...

... klein – aber fein und kompromislos organisiert.  
Ein Abstellraum muss nicht groß sein.  
Auf die Organisation darin kommt es an.







Stellplatz 21 + optional 22 ...

... Platz für ihr „Heilig’s Blechle“.



# Kellerraum ...

... Platz für „Wichtiges und Unwichtiges“.





# Waschküche





Treppenhaus / Aufzug







Briefkasten & Videoauge



Strom & Medien

Grundriss  
– 2D



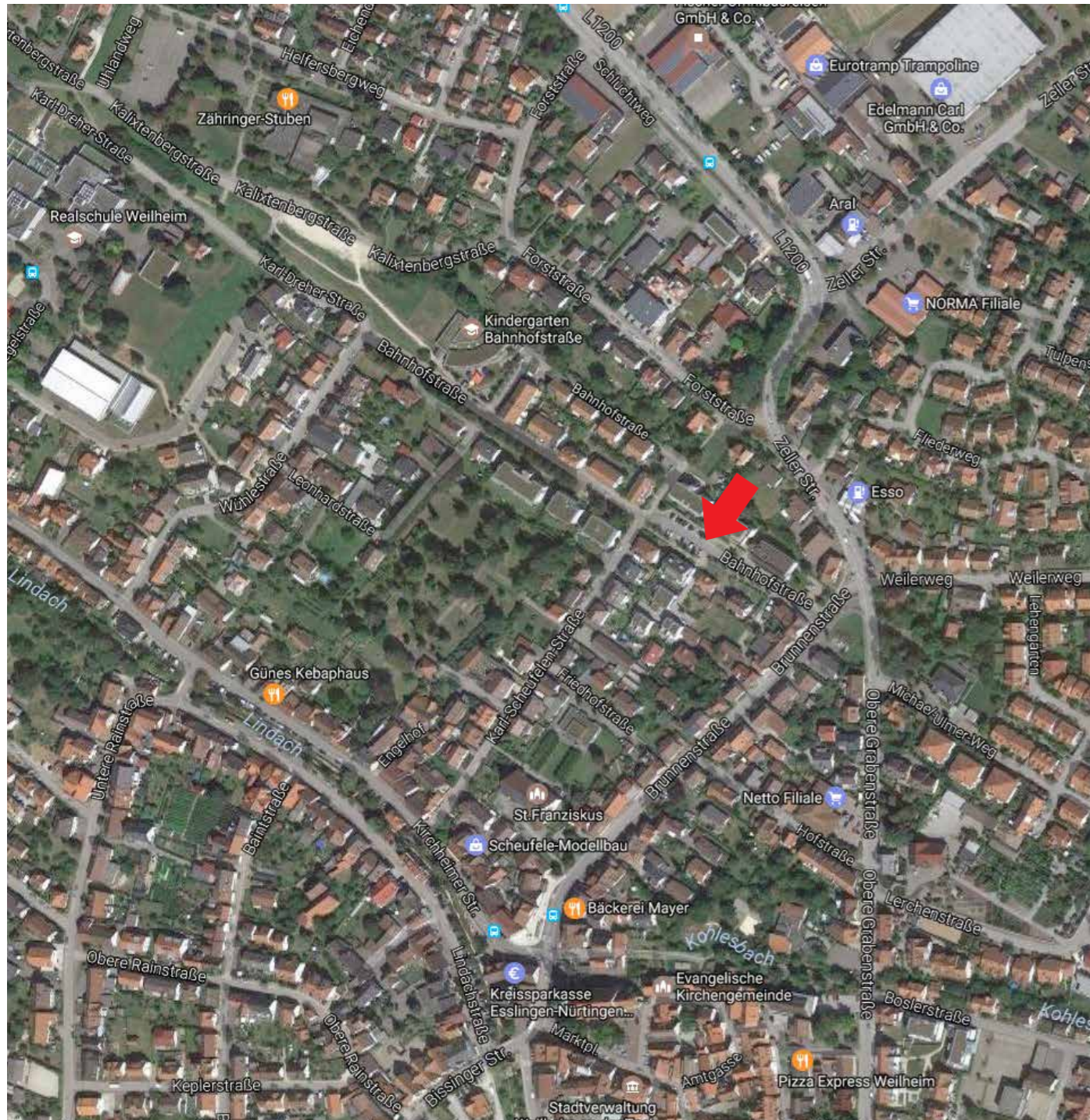


Grundriss  
– 3D





Luftbild



Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudetitel  
Bahnhofstraße 7, 73235 Weilheim / Teck  
Mehrfamilienhaus Bahnhofstraße

2

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes      CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 12,3 kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓ 18,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ 46,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")**

**Anforderungen nach EnEV <sup>2)</sup>**

<p><b>Primärenergiebedarf</b> Ist-Wert: 46,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a); Anforderungswert: 67,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p><b>Energetische Qualität der Gebäudehülle (U<sub>T</sub>)</b> Ist-Wert: 0,383 W/(m<sup>2</sup>·K); Anforderungswert: 0,500 W/(m<sup>2</sup>·K)</p> <p><b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b> ✓ eingehalten</p>	<p><b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</b></p> <p>✓ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p>☐ Verfahren nach DIN V 18599</p> <p>☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV</p>
--	---

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Strom-Mix	10,0	5,5	2,4	18,0
---	---	---	---	---

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG**  
✓ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG**  
Die Anforderungswerte der EnEV sind um --- % verschärft.

**Primärenergiebedarf**  
Verschärfter Anforderungswert: --- kWh/(m<sup>2</sup>·a).

**Transmissionswärmeverlust U<sub>T</sub>**  
Verschärfter Anforderungswert: --- W/(m<sup>2</sup>·K).

### Vergleichswerte Endenergiebedarf

<sup>5)</sup>

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die zugewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe      <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV  
<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz      <sup>4)</sup> ggf. einschließlich Kühlung  
<sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser; MFH: Mehrfamilienhäuser



### 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 **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.




**Exzellent**

★★★★★

4,7

100% der Verkäufer empfehlen Sie weiter

Immobilien Scout 24



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 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](http://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.

The screenshot shows the website's 'WOHNUNGEN ZUM VERMIETEN' section. It features a grid of property listings, each with a 'VERMIETET' (rented) label in a red banner. The listings include:

- Penthouse Kirchheim
- 1,5 Zi Single WHG Erkenbrechtsweiler
- 3,5 Zi Erkenbrechtsweiler 95 m2
- 2,5 Zimmer Bissingen
- 1,5 Zimmer Wohnung in Dettingen
- EG + OG WHG Kirchheim
- 3,5 Zimmer Stadtwohnung N

Besuchen Sie uns unter [www.ik-s.eu](http://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!

The screenshot shows the Facebook profile for 'Immobilienkanzlei Sommerer'. It includes the profile picture, cover photo, and a post that says 'Immobilienkanzlei Sommerer ist bei Facebook. Um dich mit Immobilienkanzlei Sommerer zu verbinden, registriere dich noch heute für Facebook.' There are also some reviews and a '5 Sterne' rating visible.

Oder auf unserer Unternehmensseite in Facebook unter [www.facebook.de/Immobilienkanzlei](http://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](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)





„ Während **wir** Ihre Immobilie verkaufen, kümmern **Sie** sich um die wichtigen Dinge! “

„ Rufen Sie **uns** an. “



Immobilien-Kanzlei  
**SOMMERER**

0 70 21 - 97 69 40  
[www.ik-s.eu](http://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) 97 69 - 40  
Fax: (07021) 97 69 - 50  
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)

