GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Objekt: 236

Familienglück in Birkach! Reihenhaus mit Wärmepumpe, Garten, Dachstudio & Garage

Reihenmittelhaus, Stuttgart / Birkach

GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

Details

ImmoNr	236
Kaufpreis	598.000,00 €
Außen-Provision	3,00 % vom Kaufpreis zzgl. 19 % MwSt.
Grundstücksgröße	ca. 209 m^2
Wohnfläche	ca. 147 m^2
Nutzfläche	ca. 44 m^2
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Heizungsart	Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Automatisches Garagentor	Ja
Dachterrasse	Ja
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	87,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.10.2036
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienz-klasse	C
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittelhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	70599
Ort	Stuttgart / Birkach

Beschreibung

Viel Platz für neue Wohnideen – Familienglück in Stuttgart-Birkach!
Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 1977/78 bietet viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und jede Menge Möglichkeiten, eigene Wohnträume zu verwirklichen.

Hier erwartet Sie ein vielseitiges Raumangebot. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem kleinen, geschützten Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, teilweise mit Balkonzugang, sowie ein Badezimmer. Ein echtes Highlight ist das helle Dachstudio mit eigener kleiner Dachterrasse – ein wunderbarer Rückzugsort! Zusätzlichen Freiraum bietet der ca. 14 m^2 große Hobbyraum im Untergeschoss, der als wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten ist.

Energetisch gut aufgestellt: Das Haus wird bereits seit 2001 über eine Wärmepumpe beheizt. Im Jahr 2024 wurde eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert.
Der aktuelle Bedarfsausweis weist die Energieeffizienzklasse C aus.
Das Haus ist gepflegt und grundsätzlich kurzfristig bezugsfähig. Das Badezimmer ist optisch in die Jahre gekommen; auch Böden und Wände bieten Gelegenheit für eine zeitgemäße Renovierung.

Damit Sie sich das großzügige Platzangebot besser vorstellen können, wurde das Haus von unseren Home Stagerinnen liebevoll und professionell eingerichtet.

Besonders praktisch: Eine Garage mit elektrischem Tor und ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten gleich zwei Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Ein Zuhause mit viel Platz, moderner Heiztechnik und Potenzial für Ihre persönlichen Wohnideen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

- Wohnzimmer mit großer Fensterfront
- Terrasse und kleiner Garten mit Privatsphäre
- Einbauküche
- Holzfenster (Isolierverglasung) und elekt. Rollläden
- Bad mit Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche und WC
- Balkon
- offenes und helles Dachgeschoss mit kl. Dachterrasse
- Wärmepumpe 2024
- großer Kellerraum und sep. Waschküche
- weiteres Zimmer im UG mit flexibler Nutzung (14 qm)
- Garage mit elekt. Garagentor
- Stellplatz
- Internetgeschwindigkeit dsl bis zu 1.000 MBit/s
- Glasfaser-Ausbau geplant

Lage

Stuttgart-Birkach verbindet auf angenehme Weise ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der gewachsene Stadtteil im Süden Stuttgarts zählt zu den begehrten Wohnlagen der Landeshauptstadt und bietet besonders Familien kurze Wege und ein grünes, entspanntes Wohnumfeld. Die Stadt Stuttgart beschreibt Birkach als besonders lebenswert und hebt neben der guten Nahversorgung auch die Nähe zum Campus Hohenheim und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten hervor.
Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich direkt im Stadtteil. Auch,die Grundschule Birkach liegt in unmittelbarer Umgebung – ein echter Pluspunkt für Familien mit Kindern.
Die Universität Hohenheim mit Schloss, weitläufigen Parkanlagen und Botanischem Garten ist ebenfalls schnell erreichbar. Damit bietet die Lage nicht nur für Studierende oder Beschäftigte der Universität Vorteile, sondern auch einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert.
Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten wie PENNY, Ärzte, Zahnärzte und die Birken-Apotheke befinden sich direkt in Birkach bzw. im nahen

Umfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote sind in den angrenzenden Stadtteilen schnell erreichbar.
Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Über die nahe B27 bestehen gute Verbindungen Richtung Innenstadt, Flughafen sowie zu den Autobahnen A8 und A81.
Eine Lage, die im Alltag kurze Wege bietet – und gleichzeitig das angenehme Gefühl vermittelt, etwas außerhalb des städtischen Trubels zu wohnen.

Sonstige Angaben

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail eine Tel.-Nr., unter der wir Sie sicher erreichen können.



Ansicht



EG OHNE KI



OG Zimmer 1



DG



EG OHNE KI



EG OHNE KI



Details



EG Wohn-/Essbereich



EG sep. WC



EG Küche



OG Flur



OG Zimmer 1



OG Zimmer 1



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Zimmer 2



OG Bad



OG Zimmer 3



OG Zimmer 3



Flur / Treppe



DG



DG



kl. Dachterrasse



UG Hobbyraum



UG



UG



Ansicht



Ansicht Garagenseite

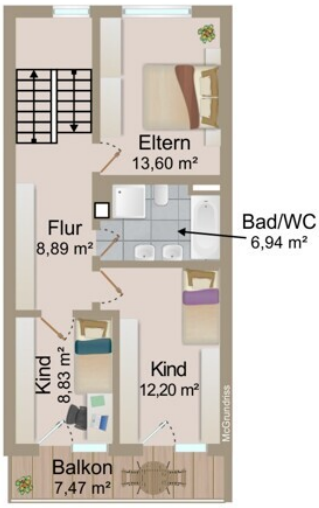


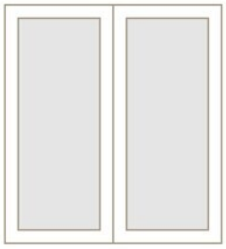
Flur / Treppe ins 1. OG

Grundrisse

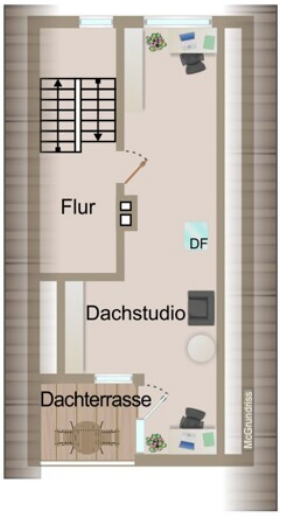


Grundriss EG





Grundriss 1. OG



Grundriss DG

GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

Widerruf

Ihr Recht auf Widerruf

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Gölz | Reeh | Immobilien / Gölz GmbH, Marktstraße 3, 73235 Weilheim Tel.: +49 (0)7023 2029851, E-Mail: info@goelz-reeh.de mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Sonja Schüller-Gölz
GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN
Marktstraße 3
73235 Weilheim an der Teck

Mobil: 0176-21591162

E-Mail: ssg@goelz-reeh.de
Web: www.goelz-reeh.de