



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

COMING SOON

Objekt: 236

**Mehr als ein Reihenhaus: 160 m²
Wohnraum mit Terrasse, Garten,
Dachstudio & Garage**

Reihenmittelhaus, Stuttgart / Birkach



Details

ImmoNr	236	Baujahr	1978
Kaufpreis	665.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Außen-Provision	3,00 % vom beurkundeten KP zzgl. 19 % MwSt.	Energieausweis	Bedarfsausweis
Grundstücksgröße	ca. 209 m ²	Endenergiebedarf	43,61 kWh/(m ² a)
Wohnfläche	ca. 161 m ²	Energieausweis gültig bis	04.04.2034
Nutzfläche	ca. 20 m ²	Baujahr lt.	1978
Anzahl Zimmer	6,5	Energieausweis wesentlicher	Luft/Wasser
Anzahl Balkone	1	Energieträger	Wärmepumpe
Anzahl Terrassen	1	Energieeffizienz- klasse	A
Anzahl Stellplätze	1	Objektart	Haus
Heizungsart	Wärmepumpe	Objekttyp	Reihenmittelhaus
Stellplätze	1 Garage	Nutzungsart	Wohnen
Balkon	Ja	Vermarktungsart	Kauf
Terrasse	Ja	PLZ	70599
Unterkellert	Ja	Ort	Stuttgart / Birkach
Stellplatzart	Garage		



Beschreibung

Wer in Stuttgart-Birkach viel Platz, eine gute Wohnlage und gleichzeitig die Nähe zur Stadt sucht, findet hier eine außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit richtig viel Potenzial.

Das 1978 in Massivbauweise errichtete Reihemittelhaus bietet auf rund 161 m² Wohnfläche überraschend großzügige Möglichkeiten für Familie, Homeoffice, Gäste und individuelle Wohnideen. Mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer, ein Hobbyraum im Untergeschoss sowie ein großzügiges Dachstudio schaffen Raum für ganz unterschiedliche Lebensmodelle.

Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den nach Süden ausgerichteten kleinen Garten – ein schöner Rückzugsort für entspannte Nachmittage und lange Sommerabende.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, davon gleich 2 mit Balkonzugang. Ein besonderes Highlight wartet im Dachgeschoss: Das großzügige Dachstudio mit angrenzender Dachterrasse bietet ideale Möglichkeiten als Elternbereich, Atelier, Homeoffice oder private Lounge.

Auch energetisch ist das Haus bereits gut aufgestellt. Die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine neue Wärmepumpe aus 2026.

Küche und Bad entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist, und auch an weiteren Stellen bietet das Haus Modernisierungspotenzial. Genau darin liegt jedoch die Chance: Die solide Basis, der durchdachte Grundriss, die großzügige Wohnfläche und die vielen Außenbereiche bieten ideale Voraussetzungen, um hier mit eigenen Ideen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Hobbyraum im Untergeschoss und eine Garage. Ein Haus mit viel Platz, vielen Möglichkeiten und einer starken energetischen Basis – bereit für einen neuen Look und neue Geschichten.

Gerne können Sie das Haus besichtigen. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!



Ausstattung

- Einbauküche mit Platz für Essecke
- Wohn- und Esszimmer mit großer Fensterfront und Zugang auf Terrasse / Garten
- im DG modernes Studio mit Balkon
- elektrische Rollläden
- Terrasse/ Balkon und Loggia Richtung Süden
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche
- Wärmepumpe
- großer Kellerraum / sep. Waschküche
- weiterer Hobbyraum im UG mit flexibler Nutzung
- Garage mit elekt. Garagentor

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, darunter das Kinderhaus Birkach e.V. und weitere Kitas. 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. Der Stuttgarter Flughafen ist laut bisherigem Exposé in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar;



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

zugleich ist Birkach gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

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.



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

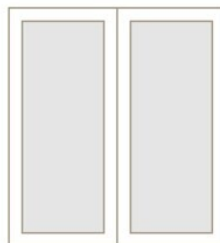
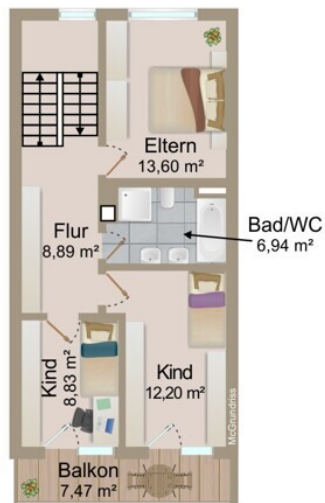
Grundrisse



EG



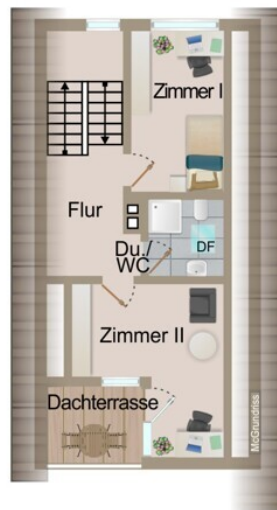
GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



1. OG



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



DG



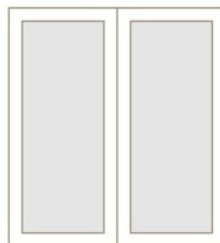
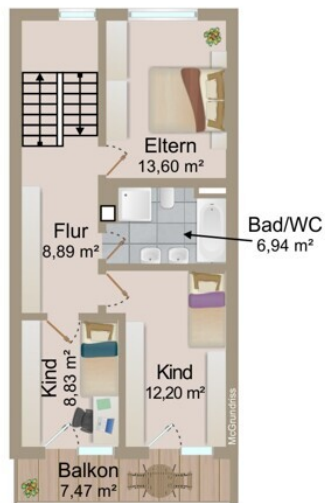
GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



33790_837981_2169074_236_Reihenmittelhaus_Aextlestr_1_in_Stuttgart-Birkach_236_-
EG_Grundriss_Stuttgart-Birkach_jpg_Erdgeschoss_Mittelhaus_1900_2300_jpg.jpg



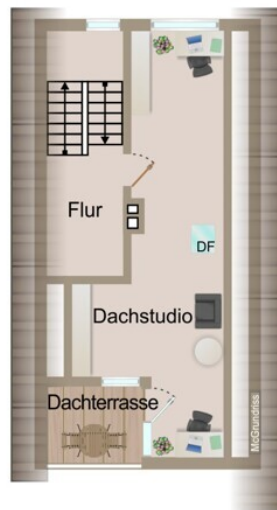
GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



33790_837981_2169075_236_Reihenmittelhaus_Aextlestr_1_in_Stuttgart-Birkach_236_-
1_OG_Stuttgart-Birkach_jpg_1_OG_Mittelhaus_1900_2300_jpg.jpg



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



33790_837981_2169076_236_Reihenmittelhaus_Aextlestr_1_in_Stuttgart-Birkach_236_-
Dachstudio_Grundrisse_Stuttgart-Birkach_jpg_Dachstudio_DG_Mittelhaus_1900_2300_-
jpg.jpg



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 Götz | Reeh | Immobilien Götz 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

