

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung am Feldrand | Südbalkon | Smart-Home | Gartenoption



Objekt-Nr. OM-426098

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Siegert

Kaiserstr. 19
70599 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	325 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hell. Ruhig. Grün. Provisionsfrei.

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Stuttgart-Birkach – in einer sehr ruhigen Einbahnstraße, direkt hinterm Feldrand und mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten 6-Parteienhauses und besticht durch einen durchdachten Grundriss, helle, freundlich geschnittene Räume und eine klare Südausrichtung. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen Südbalkon (ca. 7,2 m²) – ideal, um Sonne, Ruhe und den grünen Ausblick zu genießen. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Küchenbalkon.

Ausstattung

Das Raumangebot umfasst ein ruhiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, eine moderne Küche (neu 2025), ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert, präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und lässt sich barrierearm nutzen und altersgerecht gestalten.

Zu den wesentlichen Modernisierungen zählen:

- Erneuerung der Elektrik (2022)
- Modernisierung von Bad und WC (2022)
- Elektrische Rollläden (2023)
- Hochwertiger Korkvinylboden (2024)
- Smarthome-System zur Steuerung von Heizung, Licht und Rollläden (2024)
- Neue Einbauküche (2025)

Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile mit Tageslicht und insgesamt ca. 16m², ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus sowie gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenkeller und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Der Garten ist offiziell gemeinschaftlich ausgewiesen, wird in der Praxis jedoch nahezu ausschließlich von dieser Wohnung genutzt. Dadurch entsteht ein seltenes Maß an Privatsphäre und der Charakter eines eigenen Gartenbereichs. Besonders attraktiv: Es liegt bereits die Genehmigung vor, den Südbalkon über eine Treppe direkt mit dem Garten zu verbinden. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, einen direkten, privaten Zugang ins Grüne zu schaffen und den Außenbereich wie einen eigenen Garten zu nutzen – ein außergewöhnlicher Mehrwert, der in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Für das Gebäude wurden im Jahr 2024 gezielt energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, die den Wohnkomfort sowie die Energieeffizienz nachhaltig verbessern. Im Rahmen eines individuellen energetischen Sanierungsfahrplans erfolgten unter anderem die Dämmung der Kellerdecke und des Dachbodens, wodurch Wärmeverluste deutlich reduziert werden. Zusätzlich wurden neue, hochwertige Wohnungseingangstüren eingebaut, die sowohl energetisch als auch in puncto Schall- und Einbruchschutz einen spürbaren Mehrwert bieten. Diese Maßnahmen tragen langfristig zur Werterhaltung der Immobilie und zu einem verbesserten energetischen Gesamtzustand des Hauses bei. Allein für diese Wohnung stehen 12.000€ an Rücklagen zur Verfügung, für die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt sind es ca. 72.000€. Das Hausgeld setzt sich aus 268€ umlagefähigen und 138€ nichtumlagefähigen Kosten zusammen. In den letzten Jahren lag die durchschnittliche Gutschrift/ Rückzahlung mit der Jahresabrechnung bei ca. 1.000 €, daher kann mit einem Hausgeld von insgesamt ca. 325€ kalkuliert werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angebotspreis gesamt: 369.000 €

(Wohnung 349.000 € + Stellplatz 20.000 €)

Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer bewohnt und kann nach Vereinbarung frei übergeben werden.

Auf Wunsch schicke ich nach Kontaktaufnahme sehr gerne noch ein detaillierteres Exposé zu.

Lage

Stuttgart-Birkach zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden der Landeshauptstadt und verbindet auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Der Stadtteil ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, viel Grün und einer angenehm entspannten Atmosphäre – fernab von Durchgangsverkehr und urbaner Hektik.

Die Lage direkt am Feldrand bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Spaziergänge, Jogging- oder Fahrradrouten beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig befindet sich der weitläufige Hohenheimer Park in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten sind fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleinere Dienstleister befinden sich in der direkten Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt, der Universität Hohenheim sowie der Filderregion.

Der Stuttgarter Flughafen und die Messe sind in kurzer Zeit erreichbar, ohne dass es in Birkach zu einer relevanten Fluglärmbelastung kommt – ein klarer Standortvorteil. Auch die Anbindung an die B27 und A8 ist optimal, wodurch sowohl Pendler als auch Vielfahrer profitieren.

Stuttgart-Birkach steht für eine stabile, werthaltige Wohnlage mit kontinuierlich hoher Nachfrage und eignet sich daher sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf langfristige Wertbeständigkeit setzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Balkonzugang



Hauptbalkon

Exposé - Galerie



Hauptbalkon mit Gartenblick



Neue Küche



Neue Küche mit kleinem Balkon

Exposé - Galerie



Neue Küche mit kleinem Balkon



Ruhiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-/ Kinderzimmer



Arbeits-/ Kinderzimmer



Arbeits-/ Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Tageslichtbad



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Separate Toilette



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten

Exposé - Grundrisse

