

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Frisch renovierte 3-Zimmerwohnung in S-Birkach



Objekt-Nr. OM-305781

#### Wohnung

Vermietung: **1.345 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas und Matthias Letsch

70599 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.185 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte und sehr gut eingeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 2 Appartements.

Das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer sind hell und bieten jeweils durch große Fenster einen Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer haben Parkettboden; Diele und das dritte Zimmer sind mit Vinylboden ausgelegt. Küche, Bad und WC sind gefliest. Die Fenster sind neu und Rollläden sind an allen Fenstern vorhanden.

Der geräumige Balkon (8,2 qm) ist nach Südwesten ausgerichtet. Eine Markise ist über die gesamte Länge des Balkons verfügbar.

Im Bad befindet sich eine große Dusche und ein Waschbecken. Das WC ist separat.

Ein großer, abgetrennter Kellerraum (8 qm) befindet sich im UG. Die Waschküche im UG bietet einen Anschluss für eine Waschmaschine.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Stellplatz und Garage werden separat vermietet, wenn Interesse besteht, wird dem Wohnungsmieter Vorrang eingeräumt. Die Mietkosten belaufen sich auf 150 €.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Stuttgart-Birkach ist ein Teil des Stadtbezirks Plieningen im Süden von Stuttgart. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohngebiet in einer Sackgasse (30er Zone). Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Fußweg.

Kindergarten, Kita und Grundschule befinden sich in der Nähe der Wohnung. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Ortsmitte von Birkach fußläufig in ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Das Einkaufszentrum im Asemwald ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten, zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

Die Wohnung liegt sehr verkehrsgünstig, Autobahn und Flughafen (Messe) sind in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Jeweils ca. 150 Meter entfernt befinden sich zwei Bushaltestellen: Mit den Buslinien 65, 70, 71, 74 und 76 bestehen Anschlüsse an die U-Bahnen in Degerloch, Ruhbank (Fernsehturm) und Plieningen. Der Bus 65 fährt zum Flughafen und Messegelände. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn und den geplanten Fernbahnhof.

Die Universität Hohenheim ist mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen, nach vier Haltestellen erreichen Sie mit dem Bus den Campus.

Nur wenige Schritte und Sie sind auf dem Birkacher Feld. Nach ca. 5 Minuten Fußweg erreichen Sie den Wald, der sich bis Degerloch ausdehnt. Ca. 10 Minuten Fußweg sind es zur Jugendfarm Birkach.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



separates WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Anhänge

1.

# Wohnungsvermietung



Adresse	Dürnauer Weg 70599 Stuttgart- Birkach
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Kaltmiete pro Monat	1345 €
Nebenkosten	180 €
Heizung	Zentrale Gasheizung
Endenergiebedarf	160 kWh/m <sup>2</sup> a
Etage	1
Parteien	8
Garage & Stellplatz	Je 1 (+150€/Monat)



## Kurzbeschreibung

Die frisch renovierte und sehr gut eingeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 2 Appartements.

Das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer sind hell und bieten jeweils durch große Fenster einen Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer haben Parkettboden; Diele und das dritte Zimmer sind mit Vinylboden ausgelegt. Küche, Bad und WC sind gefliest. Die Fenster sind neu und Rollläden sind an allen Fenstern vorhanden.

Der geräumige Balkon (8,2 qm) ist nach Südwesten ausgerichtet. Eine Markise ist über die gesamte Länge des Balkons verfügbar.

Im Bad befindet sich eine große Dusche und ein Waschbecken. Das WC ist separat.

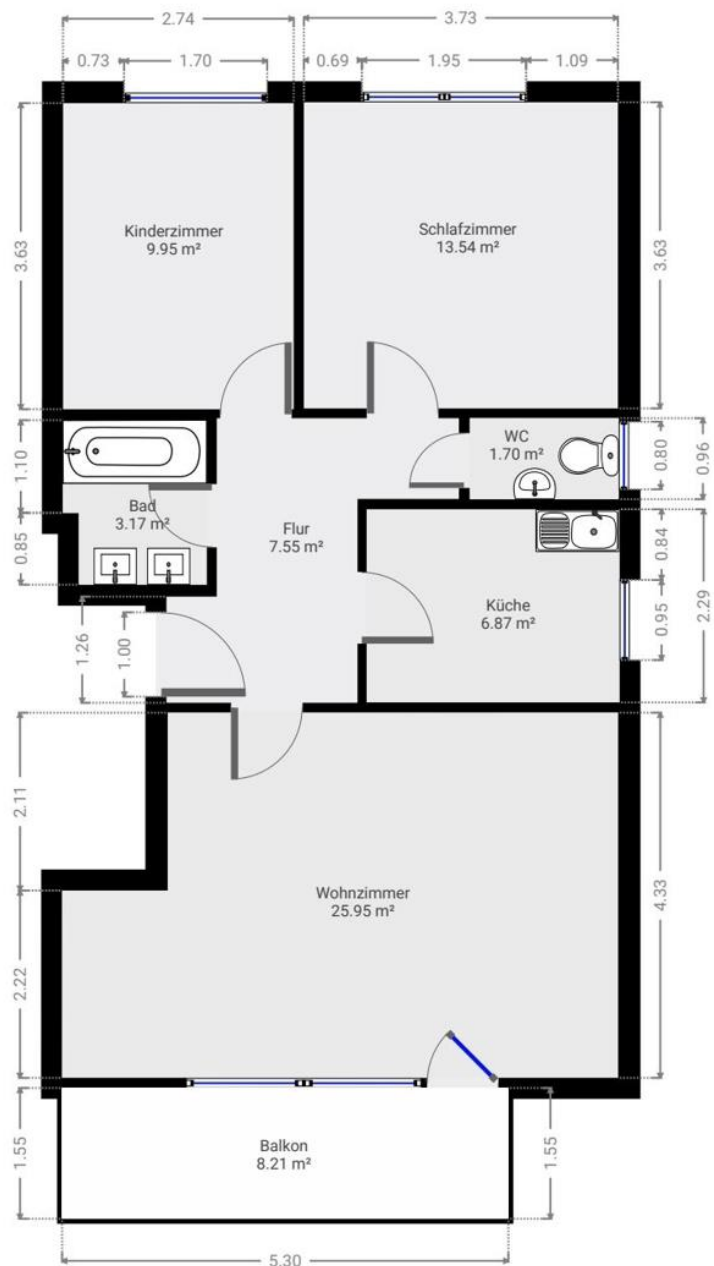
Ein großer, abgetrennter Kellerraum (8 qm) befindet sich im UG. Die Waschküche im UG bietet einen Anschluss für eine Waschmaschine.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

## Kontakt

Andreas und Matthias Letsch

duernauer-weg@letsch.eu



## Vermietung

Die Vermietung erfolgt durch die Andreas und Matthias Letsch – Dürnauer Weg eGmbH. Die **Kaltmiete** beträgt **1345 €**, bei zwei Personen ist für die monatliche **Abschlagszahlungen** mit ca. **180 €** zu rechnen.

Stellplatz und **Garage** werden separat vermietet, wenn Interesse besteht, wird dem Wohnungsmieter Vorrang eingeräumt. Die Mietkosten belaufen sich auf **150 €**.

Wenn Sie Interesse haben, senden Sie mir bitte eine Email an **duernauer-weg@letsch.eu** mit Ihren Kontaktdaten.

## Umfeld

Stuttgart-Birkach ist ein Teil des Stadtbezirks Plieningen im Süden von Stuttgart. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohngebiet in einer Sackgasse (30er Zone). Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Fußweg.

Kindergarten, Kita und Grundschule befinden sich in der Nähe der Wohnung. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Ortsmitte von Birkach fußläufig in ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Das Einkaufszentrum im Asemwald ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten, zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

Die Wohnung liegt sehr verkehrsgünstig, Autobahn und Flughafen (Messe) sind in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Jeweils ca. 150 Meter entfernt befinden sich zwei Bushaltestellen: Mit den Buslinien 65, 70, 71, 74 und 76 bestehen Anschlüsse an die U-Bahnen in Degerloch, Ruhbank (Fernsehturm) und Plieningen. Der Bus 65 fährt zum Flughafen und Messegelände. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn und den geplanten Fernbahnhof.

Die Universität Hohenheim ist mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen, nach vier Haltestellen erreichen Sie mit dem Bus den Campus.

Nur wenige Schritte und Sie sind auf dem Birkacher Feld. Nach ca. 5 Minuten Fußweg erreichen Sie den Wald, der sich bis Degerloch ausdehnt. Ca. 10 Minuten Fußweg sind es zur Jugendfarm Birkach.

## Weitere Bilder auf den folgenden Seiten

## Wohnzimmer



Exposé  
Dürnauer Weg  
70599 Stuttgart-Birkach

Andreas und Matthias Letsch  
duernauer-weg@letsch.eu

## Badezimmer



## Toilette



Küche



Exposé  
Dürnauer Weg  
70599 Stuttgart-Birkach

Andreas und Matthias Letsch  
duernauer-weg@letsch.eu

Diele





## Schlafzimmer



## Kinderzimmer

