



Rose Haus+Grundbesitzvermittlungen, Marienstr.5, 70178 Stuttgart

EXPOSÉ

Stuttgart-Birkach: Kleines Einfamilienhaus / bzw. Baugrundstück mit wunderschönem Garten in schöner und ruhiger Lage.

In **grüner Lage** von Birkach, bieten wir dieses kleine sonnige 1 Familienhaus aus den 30iger Jahren zum Kauf an. Das Angebot zeichnet sich durch die sonnige und **grüne Lage**, sowie das schöne Grundstück aus.

Bei einer Neubebeugung sind Einschränkungen wegen des dann einzuhaltenden Grenzabstands und des begrenzten **Baufenster**



orhanden. Hier muss im Einzelfall mit dem Baurechtsamt verhandelt werden. Eine Planung eines Architekten liegt vor.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Zimmer mit Küche und WC, ca. 40qm. Im Dachgeschoss steht weitere Wohnfläche zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im **Untergeschoß** mehrerer Abstellräume.

Ausstattung und Zustand sind baujahrsentsprechend mit erheblichen Instandhaltungsrückständen.

Im Bereich der Fassade, Fenster, Dach und Wärmedämmung, sind zahlreiche Verbesserungsmöglichkeiten denkbar.

Schulen und Kindergarten sind in der Nähe. Alle Artikel des täglichen Bedarfs stehen fußläufig zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung ist durch den nahen Bus oder die etwas entferntere U-Bahn, günstig.

Flächen: 3-4 Zimmer, Wohnfläche **ca. 56m²** + Bad im UG mit ca. 7,5m²

Grundstücksangaben: Flurstück 9/4, Grundstücksgröße mit **304m²**. Es bestehen **keine Baulasten**. Bebauungsplan aus dem Jahr 1970. **GRZ 0,30, GFZ 0,70, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse**.

VERKAUFT

Irrtum vorbehalten. Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Wohn- und Nutzflächen sind den Plänen entnommen. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision von 4,76 % (inkl. 19% MwSt.) des Kaufpreises für den Nachweis des genannten Objektes an uns zu bezahlen. Unterlagen und Angaben sind nur für Sie persönlich bestimmt und dürfen nur mit unserem Einverständnis weiter gegeben werden. Bitte beachten Sie unsere Bedingungen für das Immobiliengeschäft. Gewerbeerlaubnis nach § 34 C GewO durch die Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für öffentliche Ordnung, Eberhardstraße 39, 70161 Stuttgart.