

Stuttgart – Botnang

# \* Stuttgarter Kaffeemühle auf sonnigem Grundstück \*

????????? ??????????: 25081002



???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 201 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ?????: 876 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ??? ??????

???????? ??????????	25081002
????????????	ca. 201 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	11
?????????????? ??? ????????????	6
????????????	2
????? ??????????????	1951
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	1.550.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2000
????????? ????????????????	???????
???????????????????????? ??????	ca. 34 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

????????????? ???????????

???????????	?????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	279.50 kWh/m²a
??????????????	26.03.2035	???????????	
??????????????????		?????????????	H
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1951
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ?????????



??????? ???????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ????????



???????? ?????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ????????



???????? ??????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ?????????





???????? ?????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen

???????? ??????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

??????? ???????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1951 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 876 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus, bedarf jedoch einer umfassenden Renovierung, um das vollständige Potenzial zu entfalten. Das Haus umfasst insgesamt elf Zimmer und zwei Badezimmer mit Tageslicht. Die Zimmer können nach den individuellen Bedürfnissen als repräsentative Wohnräume, Schlafzimmer unterschiedlicher Größe sowie Büroflächen genutzt werden. Ein zusätzlicher Komfort sind die separaten WCs, die sich auf jeder Etage befinden. Das Erdgeschoss überzeugt durch seinen großen Wohn- und Essbereich, an den sich ein Balkon nach Süden anschließt. Hier befindet sich zudem eine Küche, über die die Terrasse erreicht wird. Eine Besonderheit stellt die Einliegerwohnung im Gartengeschoss dar, die über einen separaten Zugang verfügt. Diese könnte als Gästewohnung oder für erwachsene Kinder genutzt werden; alternativ wäre dort auch eine Büronutzung oder kleine, handwerkliche Werkstatt denkbar. Die Immobilie ist mit Gas-Einzelöfen ausgestattet, die durch ihre geringe Wartung und Flexibilität überzeugen, jedoch bietet sich im Rahmen einer Renovierung die Möglichkeit zur Modernisierung der Heizungsanlage. Das Haus ist überwiegend mit Teppichböden bzw. in den Küchen und Bädern mit Fliesen ausgelegt. Die Fenster sind als 2-fach Kunststoff-Iso-Fenster mit manuellen Rollläden bzw. im Untergeschoss mit 2-fach Holzfenstern ausgeführt. Das Objekt verfügt über eine Einzelgarage, die zusätzlichen Stauraum für ein Fahrzeug oder als Abstellfläche bietet. Die Möglichkeit, eine zweite Garage in den Vorgarten zu bauen, sollte in Abstimmung mit dem Baurechtsamt geprüft werden. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Gartenfreunde und kann individuell gestaltet werden. Ob Gemüsebeet, Spielbereich oder Ziergarten – hier sind keine Grenzen gesetzt. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Visionäre mit Freude an der Gestaltung können hier eigene Gestaltungsideen verwirklichen und so ein Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen schaffen. Die gute Grundsubstanz des Hauses bietet dafür eine solide Basis. Ein unverbindlicher Sanierungsplan kann gerne eingesehen werden. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Potenzialen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

???????????????? ???? ??????????

- Gas-Einzelöfen
- Einzelgarage
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen
- Fenster: überwiegend 2-fach Kunststoff-Iso-Fenster mit manuellen Rollläden
- je ein separates WC in Erd-, Unter- und Dachgeschoss
- Tageslichtbäder in Erd- und Dachgeschoss
- separater Zugang ins Gartengeschoss

??????? ????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtbezirk Botnang liegt westlich der Innenstadt von Stuttgart und ist in die Stadtteile Nord, Ost, Süd und West unterteilt. Aufgrund seiner guten Infrastruktur ist Botnang eine beliebte Wohnlage. Mehrere Kindergärten, Grundschulen, Ärzte und Apotheken, sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in naher Umgebung. Als Freizeitaktivitäten bietet sich die Sport- und Kulturgemeinde Botnang, das Tauchsportzentrum Stuttgart, der Athletiksportverein 1898 Botnang e.V. und die Tennisschule Stuttgart-Botnang an. In diesem Stadtbezirk befinden sich außerdem ein Fitnessstudio und ein Freibad, das im Sommer nicht nur bei Kindern und Jugendlichen sehr beliebt ist. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien binden den Stadtbezirk Botnang gut in ÖPNV ein und ermöglichen es den Hauptbahnhof, die Innenstadt und den Flughafen schnell und unkompliziert zu erreichen.

??????? ???????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 279.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 ??????????????  
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)