

Stuttgart - Botnang

# Familienidylle mit Einliegerwohnung und großem Südgrundstück

Objektnummer: 25081002



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 876 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Auf einen Blick

Objektnummer	25081002	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 201 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1951	Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	279.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Familien die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 876 m<sup>2</sup> und mit einer Wohnfläche von rund 201 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier viel Raum für gemeinsames Familienleben, individuelle Rückzugsorte und persönliche Wohnräume.

Bereits beim Betreten wird deutlich, welches Potenzial in dieser Immobilie steckt. Insgesamt elf Zimmer bieten ausreichend Platz für Familien jeder Größe. Ob gemütliche Kinderzimmer, ein Homeoffice für das Arbeiten von zu Hause, ein Hobbyraum oder ein Gästezimmer, hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Lieblingsplatz.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Hier lassen sich gemeinsame Familienabende, Geburtstagsfeiern oder entspannte Stunden miteinander verbringen. Der angrenzende Südbalkon lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Über die Küche gelangen Sie direkt auf die Terrasse, wo Kinder unbeschwert spielen können, während die Eltern entspannte Stunden im Freien verbringen.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung im Gartengeschoss mit separatem Zugang. Sie eignet sich ideal für ältere Kinder, Großeltern, Gäste oder als Homeoffice. Auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich hier hervorragend verwirklichen.

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten für Familien, die das Leben im Freien schätzen. Ob großer Spielbereich für die Kinder, ein Trampolin, ein Gemüsebeet oder eine liebevoll gestaltete Gartenlandschaft, hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und einen Ort schaffen, an dem Erinnerungen entstehen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und freut sich auf neue Eigentümer, die ihre Vorstellungen und Wünsche einbringen möchten. Die großzügige Raumaufteilung, die solide Grundsubstanz und das attraktive Grundstück bilden dafür die ideale Grundlage. Mit etwas Kreativität und Modernisierung entsteht hier ein Zuhause, das perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie zugeschnitten ist.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage sowie die Möglichkeit, die Errichtung einer weiteren Garage in Abstimmung mit dem Baurechtsamt zu prüfen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz, großem Entwicklungspotenzial und einem Grundstück sind, auf dem Ihre Familie wachsen und sich entfalten kann, sollten Sie

**diese Gelegenheit nicht verpassen.**

**Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.**

**Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Ausstattung und Details**

- 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

**Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

**E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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