

Stuttgart - Botnang

**\* Stuttgart coffee mill on a sunny property \***

**Property ID: 25081002**



**PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 876 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25081002</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>990.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 201 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Half-hipped roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>11</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2000</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>6</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1951</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 34 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	279.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## The property



Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## The property



Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## The property



Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## The property



Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## The property



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



**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **A first impression**

This detached house, built in 1951, offers a generous living area of approximately 201 m<sup>2</sup> and is situated on a spacious plot of approximately 876 m<sup>2</sup>. The property boasts a spacious layout and diverse usage possibilities, but requires comprehensive renovation to realize its full potential. The house comprises a total of eleven rooms and two bathrooms with natural light. The rooms can be used according to individual needs as elegant living spaces, bedrooms of varying sizes, or office space. Separate toilets on each floor provide added convenience. The ground floor features a large living and dining area with a south-facing balcony. A kitchen, which leads to the terrace, is also located on this level. A unique feature is the self-contained apartment on the garden level, which has its own separate entrance. This could be used as a guest apartment or for adult children; alternatively, it could also serve as an office or small workshop. The property is equipped with individual gas heaters, which are appealing due to their low maintenance and flexibility; however, a renovation offers the opportunity to modernize the heating system. The house is predominantly carpeted, with tiles in the kitchens and bathrooms. The windows are double-glazed PVC windows with manual roller shutters, except for the basement, which has double-glazed wooden windows. The property includes a single garage, providing additional storage space for a vehicle or other storage. The possibility of building a second garage in the front garden should be reviewed with the local building authority. The spacious grounds offer ample room for gardening enthusiasts and can be individually landscaped. Whether a vegetable patch, play area, or ornamental garden – the possibilities are endless. The property is in need of renovation. Visionaries with a passion for design can realize their own creative ideas and create a home that reflects their personal style. The sound structural integrity of the house provides a solid foundation for this. A non-binding renovation plan is available upon request. Contact us to arrange a viewing appointment and see for yourself the potential of this property.

**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Other information

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.

**Property ID: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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