

Stuttgart - Botnang

# \* Molino de café de Stuttgart en una propiedad soleada \*

*Número de propiedad: 25081002*



**PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## De un vistazo

Número de propiedad	25081002
Superficie habitable	ca. 201 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	11
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1951
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 34 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	279.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1951

Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propiedad



Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propiedad



Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propiedad



Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propiedad



Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propiedad



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



**Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1951, ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 201 m<sup>2</sup> y se ubica en una amplia parcela de aproximadamente 876 m<sup>2</sup>. La propiedad presume de una distribución espaciosa y diversas posibilidades de uso, pero requiere una reforma integral para alcanzar su máximo potencial. La casa consta de un total de once habitaciones y dos baños con luz natural. Las habitaciones pueden utilizarse, según las necesidades individuales, como elegantes salas de estar, dormitorios de diferentes tamaños o como despacho. Los aseos independientes en cada planta ofrecen mayor comodidad. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor con un balcón orientado al sur. En esta planta también se encuentra la cocina, con acceso a la terraza. Una característica única es el apartamento independiente en la planta del jardín, con entrada independiente. Este podría utilizarse como apartamento de invitados o para hijos adultos; también podría servir como despacho o pequeño taller. La propiedad está equipada con calentadores de gas individuales, atractivos por su bajo mantenimiento y flexibilidad; sin embargo, una reforma ofrece la posibilidad de modernizar el sistema de calefacción. La casa está predominantemente alfombrada, con azulejos en cocinas y baños. Las ventanas son de PVC con doble acristalamiento y persianas manuales, excepto en el sótano, que tiene ventanas de madera con doble acristalamiento. La propiedad incluye un garaje individual, que ofrece espacio adicional para un vehículo u otro tipo de almacenamiento. La posibilidad de construir un segundo garaje en el jardín delantero debe consultarse con la autoridad local de construcción. El amplio terreno ofrece amplio espacio para los amantes de la jardinería y se puede diseñar individualmente. Ya sea un huerto, una zona de juegos o un jardín ornamental, las posibilidades son infinitas. La propiedad necesita una renovación. Los visionarios con pasión por el diseño pueden hacer realidad sus propias ideas creativas y crear un hogar que refleje su estilo personal. La sólida integridad estructural de la casa proporciona una base sólida para ello. Se ofrece un plan de renovación sin compromiso previa solicitud. Contáctenos para concertar una visita y comprobar por sí mismo el potencial de esta propiedad.

**Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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