

Stuttgart - Botnang

# \* Moulin à café de Stuttgart sur une propriété ensoleillée \*

CODE DU BIEN: 25081002



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 876 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## En un coup d'œil

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25081002</b>         |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 201 m²</b>       |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pavillon</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>11</b>               |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>6</b>                |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1951</b>             |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>       |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>990.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2000</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 34 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à poêle |
| Chauffage                                        | Gaz               |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 26.03.2035        |
| Source d'alimentation                            | Gaz               |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 279.50 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1951                   |

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propriété





**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)

CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1951, offre une surface habitable généreuse d'environ 201 m<sup>2</sup> et se situe sur un terrain spacieux d'environ 876 m<sup>2</sup>. La propriété bénéficie d'une distribution aérée et de nombreuses possibilités d'aménagement, mais nécessite une rénovation complète pour révéler tout son potentiel. La maison comprend onze pièces et deux salles de bains baignées de lumière naturelle. Les pièces peuvent être aménagées selon les besoins : élégants espaces de vie, chambres de différentes tailles ou bureau. Des toilettes séparées à chaque étage offrent un confort supplémentaire. Le rez-de-chaussée se compose d'un grand séjour/salle à manger avec un balcon exposé plein sud. Une cuisine, donnant sur la terrasse, se trouve également à ce niveau. Un appartement indépendant au niveau du jardin, avec sa propre entrée, constitue un atout unique. Il pourrait servir de logement pour des invités ou des enfants adultes ; il pourrait également être aménagé en bureau ou en petit atelier. La propriété est équipée de radiateurs à gaz individuels, appréciés pour leur faible entretien et leur flexibilité ; cependant, une rénovation permettrait de moderniser le système de chauffage. La maison est principalement recouverte de moquette, avec du carrelage dans la cuisine et les salles de bains. Les fenêtres sont en PVC double vitrage avec volets roulants manuels, sauf au sous-sol où l'on trouve des fenêtres en bois double vitrage. La propriété comprend un garage simple, offrant un espace de rangement supplémentaire pour un véhicule ou autre. La possibilité de construire un second garage dans le jardin avant doit être étudiée auprès du service d'urbanisme de la commune. Le vaste terrain offre un espace généreux pour les passionnés de jardinage et peut être aménagé selon vos envies. Potager, aire de jeux ou jardin d'agrément, les possibilités sont infinies. La propriété nécessite une rénovation. Les personnes visionnaires et passionnées de design pourront concrétiser leurs idées créatives et créer une maison à leur image. La solidité de la structure offre une base solide pour ce projet. Un plan de rénovation non contraignant est disponible sur demande. Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir par vous-même le potentiel de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25081002 - 70195 Stuttgart - Botnang**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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