

Stuttgart – Botnang

## \* Stuttgarti kávémalom egy napsütötte telken \*

VP azonosító: 25081002



VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 876 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Áttekintés

VP azonosító	25081002
Hasznos lakótér	ca. 201 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	11
Hálószobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1951
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.390.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 34 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	279.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Az ingatlan



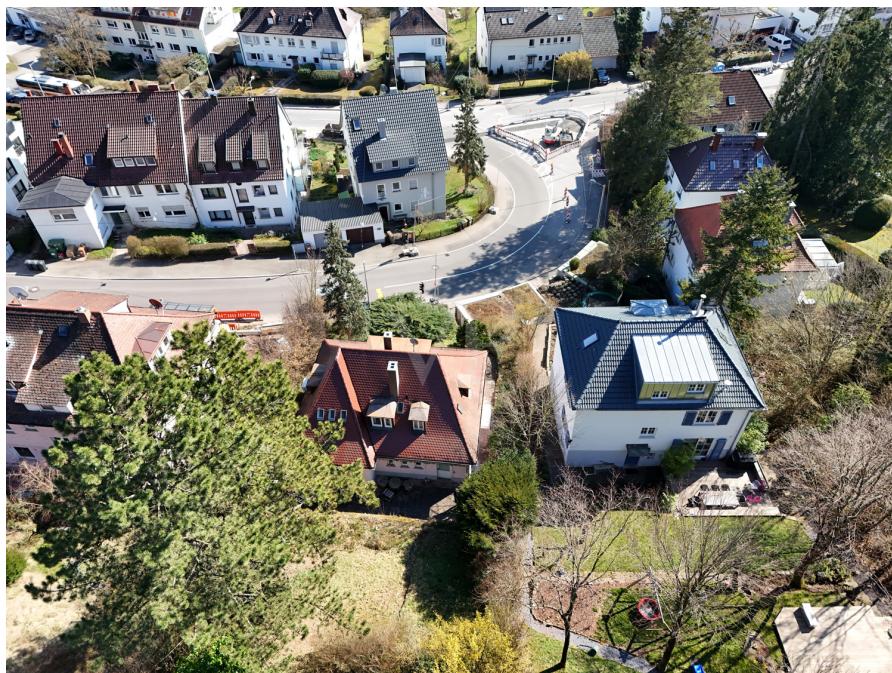
VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Az ingatlan



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



**VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang**

## Az elso benyomás

Ez az 1951-ben épült családi ház körülbelül 201 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezik, és egy nagyjából 876 m<sup>2</sup>-es, tágas telken fekszik. Az ingatlan tágas elrendezéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel büszkélkedhet, de teljes potenciáljának kiaknázásához átfogó felújításra van szükség. A házban összesen tizenegy szoba és két, természetes fényvel rendelkezo fürdoszoba található. A szobák az egyéni igényeknek megfeleloen elegáns lakótérként, különbözo méretű hálószobákként vagy irodahelyiséggéként is használhatók. A kényelmet minden szinten különálló WC biztosítja. A földszinten egy nagy nappali és étkezo található, déli fekvésű erkélytel. Ezen a szinten található egy konyha is, amely a teraszra vezet. Egyedi jellegzetesség a kertszinten található, önálló bejárattal rendelkezo, önálló lakás. Ez vendéglakásként vagy felnott gyermekek számára is használható; alternatívaként irodaként vagy egy kis muhelyként is funkcionálhat. Az ingatlan egyedi gázfutoberendezésekkel van felszerelve, amelyek alacsony karbantartási igényük és rugalmasságuk miatt vonzóak; azonban egy felújítás lehetoséget ad a futési rendszer korszerusítésére. A ház túlnyomórészt szonyegpadlós, a konyhákban és a fürdoszobákban járólap található. Az ablakok dupla üvegezésű PVC ablakok kézi redonyökkel, kivéve az alagsort, ahol dupla üvegezésű fa ablakok találhatók. Az ingatlanhoz tartozik egy garázs, amely további tárolóhelyet biztosít egy jármu vagy egyéb tároló számára. Egy második garázs építésének lehetőségét az elokertben érdemes megvitatni a helyi építési hatósággal. A tágas telek boséges helyet kínál a kerteskedés szerelmeseinek, és egyedileg is parkosítható. Legyen szó veteményeskertrol, játszótérrel vagy díszkertrol – a lehetőségek végtelenek. Az ingatlan felújításra szorul. A design iránti szenvedélyes vizionáriusok megvalósíthatják saját kreatív ötleteiket, és olyan otthonat hozhatnak létre, amely tükrözi személyes stílusukat. A ház ép szerkezeti épsége szilárd alapot biztosít ehhez. Kérésre nem kötelezo érvényű felújítási terv is rendelkezésre áll. Lépj kapcsolatba velünk egy megtekintési idopont egyeztetése érdekében, és gyozdön meg róla, hogy saját szemével látja az ingatlanban rejlo lehetőségeket.

VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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