

Stuttgart - Büsnau

Fachwerkhaus mit großem Grundstück in Stuttgart-Büsnau – ruhig & viel Potenzial

VP azonosító: 25081039



VÉTELÁR: 820.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.015 m²

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösnau

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

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösnau

Áttekintés

VP azonosító	25081039	Vételár	820.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1940		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2003
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösnau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	304.24 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1940

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösau

Az ingatlan



VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Büsnau

Az ingatlan



VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Büsnau

Az ingatlan



VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Büsnau

Az ingatlan



VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösau

Az ingatlan



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Büsnau

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



BELLEVUE
Best Property Agents
2025

FOCUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025

Capital
MAKLER-RANGLISTE
2024
Top-Makler Stuttgart
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösnau

Az elso benyomás

In ruhiger, naturnaher Lage von Stuttgart-Bösnau, fernab vom städtischen Trubel, präsentiert sich dieses besondere Fachwerkensemble als seltene Gelegenheit mit vielfältigem Entwicklungspotenzial. Eingebettet in eine gewachsene, sehr ruhige Umgebung bietet das Grundstück ideale Voraussetzungen für Menschen, die Rückzug, Freiraum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Das Fachwerkhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 149 m² und befindet sich überwiegend in sanierungsbedürftigem Zustand. Gleichzeitig wurde das Dachgeschoss im Jahr 2003 erweitert, mit Biberschwanzziegeln neu eingedeckt und energetisch zeitgemäß ausgeführt, sodass dieser Bereich bereits eine solide bauliche Basis bietet. Die Immobilie eröffnet damit hervorragende Möglichkeiten, historischen Charme mit modernen Wohn- und Energiekonzepten zu verbinden.

Zusätzlich stehen großzügige Nutzflächen im Untergeschoss zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können. Neben Abstell- und Funktionsräumen befindet sich hier unter anderem auch ein Gästezimmer, das den Nutzungsspielraum der Immobilie sinnvoll erweitert.

Die Liegenschaft besteht aus mehreren eigenständig nutzbaren Gebäudeeinheiten, die in ihrer Gesamtheit ein harmonisches und funktionales Gesamtbild ergeben. Das Wohnhaus bildet dabei den zentralen Mittelpunkt des Ensembles. Ergänzt wird es durch ein separates Garagengebäude mit integrierter Werkstatt, das sich ideal für handwerkliche, kreative oder hobbybezogene Tätigkeiten eignet, sowie durch einen im unteren Bereich des weitläufigen Gartens gelegenen Stall, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Diese Struktur macht die Immobilie besonders attraktiv für

Mehrgenerationenhaushalte, Selbstversorger, Tierliebhaber oder Individualisten mit Platzbedarf für Projekte und persönliche Lebensentwürfe. Das große Grundstück eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Gartenbau, Rückzugsorte und naturnahe Nutzung.

Die Lage verbindet absolute Ruhe und Naturverbundenheit mit einer guten Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt, die Universität sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen.

Ein Fachwerkensemble für Menschen mit Vision, Sinn für Substanz und dem Wunsch, sich fernab von Standardlösungen ein Zuhause mit Charakter zu schaffen.

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösnau

Részletes felszereltség

- Ruhige, naturnahe Lage in Stuttgart-Bösnau
- Großes Grundstück mit vielfältigem Nutzungspotenzial
- Charakterstarkes Fachwerkhaus mit ca. 149 m² Wohnfläche
- Immobilie überwiegend sanierungsbedürftig
- Dachgeschoss 2003 erweitert und energetisch saniert
- Großzügige Nutzflächen im Untergeschoss, inkl. Gästezimmer
- Ensemble aus Wohnhaus, Garage mit Werkstatt und Stall
- Ideal für Mehrgenerationenhaushalte, Selbstversorger und Individualisten
- Absolute Ruhe – dennoch gute Anbindung an Innenstadt und Universität

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Bösnau

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Stuttgart-Bösnau, einem gewachsenen und äußerst ruhigen Stadtteil im Südwesten der Landeshauptstadt. Bösnau ist geprägt von einem reinen Wohngebiet, viel Grün und einer angenehmen, nahezu dörflichen Atmosphäre. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung – ideal für alle, die naturnah wohnen und dem Stadtrubel bewusst entfliehen möchten.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gute Anbindung: Die Stuttgarter Innenstadt, die Universität Stuttgart (Campus Vaihingen) sowie wichtige Arbeitgeber im Süden und Westen der Stadt sind in kurzer Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angemessener Nähe und gewährleisten eine verlässliche Anbindung an das Stadtgebiet. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegeben, sodass sowohl Pendler als auch Familien von der guten Erreichbarkeit profitieren.

Bösnau vereint damit Ruhe, Wohnqualität und stadtnahes Leben auf besonders angenehme Weise.

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Búsnau

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25081039 - 70569 Stuttgart - Büsnau

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com