

Stuttgart – Botnang

## \* Mulino da caffè di Stoccarda in una proprietà soleggiata \*

Codice oggetto: 25081002



PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 25081002     |
| Superficie netta    | ca. 201 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 11           |
| Camere da letto     | 6            |
| Bagni               | 2            |
| Anno di costruzione | 1951         |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage   |

|                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 1.390.000 EUR                                                                   |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2000                                                                            |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione                                                      |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                  | ca. 34 m²                                                                       |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    |
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.03.2035 |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 279.50 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1951                             |

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## La proprietà



Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## La proprietà



Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## La proprietà



Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## La proprietà



Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## La proprietà



**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)



**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**



Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1951, offre una generosa superficie abitabile di circa 201 m<sup>2</sup> ed è situata su un ampio terreno di circa 876 m<sup>2</sup>. La proprietà vanta una planimetria spaziosa e diverse possibilità di utilizzo, ma necessita di una ristrutturazione completa per sfruttarne appieno il potenziale. La casa comprende un totale di undici stanze e due bagni con luce naturale. Le stanze possono essere utilizzate, a seconda delle esigenze individuali, come eleganti soggiorni, camere da letto di diverse dimensioni o uffici. I servizi igienici separati su ogni piano offrono ulteriore comfort. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno e pranzo con balcone esposto a sud. A questo livello si trova anche una cucina, che conduce alla terrazza. Una caratteristica unica è l'appartamento indipendente al piano giardino, con ingresso indipendente. Questo potrebbe essere utilizzato come appartamento per gli ospiti o per i figli adulti; in alternativa, potrebbe anche essere utilizzato come ufficio o piccola officina. La proprietà è dotata di riscaldatori a gas individuali, che sono interessanti per la loro bassa manutenzione e flessibilità; tuttavia, una ristrutturazione offre l'opportunità di modernizzare l'impianto di riscaldamento. La casa è prevalentemente rivestita in moquette, con piastrelle in cucina e nei bagni. Le finestre sono in PVC con doppi vetri e tapparelle manuali, ad eccezione del seminterrato, che ha finestre in legno con doppi vetri. La proprietà comprende un garage singolo, che offre ulteriore spazio per un veicolo o altro spazio di stoccaggio. La possibilità di costruire un secondo garage nel giardino anteriore deve essere valutata con l'autorità edilizia locale. L'ampio terreno offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio e può essere personalizzato. Che si tratti di un orto, di un'area giochi o di un giardino ornamentale, le possibilità sono infinite. La proprietà necessita di ristrutturazione. I visionari con la passione per il design possono realizzare le proprie idee creative e creare una casa che rifletta il loro stile personale. La solida integrità strutturale della casa fornisce una solida base per questo. Un progetto di ristrutturazione non vincolante è disponibile su richiesta. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita e scoprire di persona il potenziale di questa proprietà.

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25081002 - 70195 Stuttgart – Botnang

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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