

Stuttgart – Büsnau

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

*Codice oggetto: 25081039*



PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.015 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

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

Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25081039                             |
| Superficie netta    | ca. 149 m²                           |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1940                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 820.000 EUR   |
| Casa                               | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2003  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## Dati energetici

|   |             |   |                                  |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa     | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità | Consumo energetico                                    | 304.24 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.12.2035  | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1940                             |



Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## La proprietà





Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## La proprietà





Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## La proprietà





Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## La proprietà





Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

## La proprietà



### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau**

## Una prima impressione

In ruhiger, naturnaher Lage von Stuttgart-Bösau, 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 m<sup>2</sup> 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.

Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## Dettagli dei servizi

- Ruhige, naturnahe Lage in Stuttgart-Bösau
- 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



**Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösnau**

## Tutto sulla posizione

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 Stadttrubel 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.

Codice oggetto: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 304.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

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: 25081039 - 70569 Stuttgart – Bösau

## 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)