

Stuttgart - Münster

# Solides Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotential + Ausbaureserven

Codice oggetto: 26081009



PREZZO D'ACQUISTO: 567.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 134 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster**

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

**Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster**

## A colpo d'occhio

|                            |                              |  |  |
|----------------------------|------------------------------|--|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>26081009</b>              | <b>Prezzo d'acquisto</b>                 | <b>567.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 181 m<sup>2</sup></b> | <b>Casa</b>                              | <b>Casa plurifamiliare</b>   |
| <b>Tipologia tetto</b>     | <b>a due falde</b>           | <b>Compenso di mediazione</b>            | <b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Vani</b>                | <b>12</b>                    | <b>Modernizzazione / Riqualficazione</b> | <b>2001</b>  |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>7</b>                     | <b>Stato dell'immobile</b>               | <b>Curato</b>  |
| <b>Bagni</b>               | <b>3</b>                     | <b>Tipologia costruttiva</b>             | <b>massiccio</b>   |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1956</b>                  | <b>Superficie lorda</b>                  | <b>ca. 87 m<sup>2</sup></b>  |
|                            |                              | <b>Caratteristiche</b>                   | <b>Cucina componibile</b>  |

Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster

## Dati energetici

|   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo energetico                                    | <b>124.80 kWh/m²a</b>                   |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>23.05.2030</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1956</b>                             |

Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster

## 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



**Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster**

## Una prima impressione

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Stuttgart-Münster mit drei bzw. vier Wohneinheiten. Das Gebäude befindet sich in einem ordentlichen und gut instandgehaltenen Zustand und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern interessante Perspektiven.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine funktionale und gute Raumaufteilung aus, die eine angenehme Wohnatmosphäre ermöglicht. Zwei der Einheiten, gelegen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss, sind derzeit an zuverlässige und ruhige Mieter vermietet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss sowie das wohnwirtschaftlich genutzte Dachgeschoss stehen aktuell leer und bieten dem Erwerber die Möglichkeit zur sofortigen Eigennutzung oder Neuvermietung.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss: 59,48 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: 61,11 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: 60,71m<sup>2</sup>

zzgl. wohnwirtschaftlich ausgebauter Fläche im Dachgeschoss: 48m<sup>2</sup>

Zum Objekt gehören zwei Hofflächen, die zusätzliche Nutz- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Eine der Hofflächen ist teilweise überdacht und eignet sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern oder als geschützter Lagerbereich.

Eine kurze Übersicht zu den Modernisierungen:

Erneuerung Dach inkl. Dämmung 7/ 1995

Fassadenrenovierung 8/ 1995

Austausch Heizkessel 8/ 2001 – neue Umwälzpumpe 1/ 2011 - neuer Brenner 11/ 2020

Einbau neuer Kunststofffenster 6/ 2012

Die Wohnungen im EG, OG und 2. OG wurden in den Jahren 2000, 2012 und 2018 renoviert.

Insgesamt präsentiert sich das Mehrfamilienhaus als solide gepflegte Immobilie mit Entwicklungspotenzial und einer attraktiven Mischung aus vermieteten und frei verfügbaren Einheiten.

**Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Stuttgart-Münster, einem gewachsenen und ruhigen Stadtteil im Norden der Landeshauptstadt. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die Nähe zum Neckar und zu weitläufigen Grünflächen aus, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.**

**Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen, die überwiegend von Anliegern genutzt wird. Dadurch ist ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre gewährleistet – ein idealer Standort für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.**

**Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz.**

**Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und stadtnaher Erreichbarkeit und macht das Objekt besonders attraktiv für langfristige Vermietung oder Eigennutzung.**

**Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26081009 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **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)**