

Stuttgart - Münster

# Mehrfamilienhaus mit Potenzial – ideal für Anleger & Eigennutzer

*Número da propriedade: KQ174*



**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 163 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 162 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Numa vista geral

Número da propriedade	KQ174	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 163 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	11.05.2026	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	239.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.04.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## O imóvel



Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

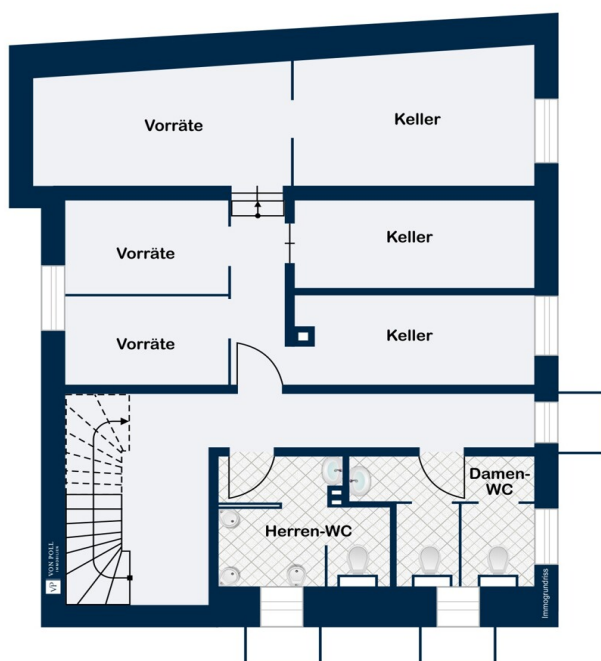
## O imóvel

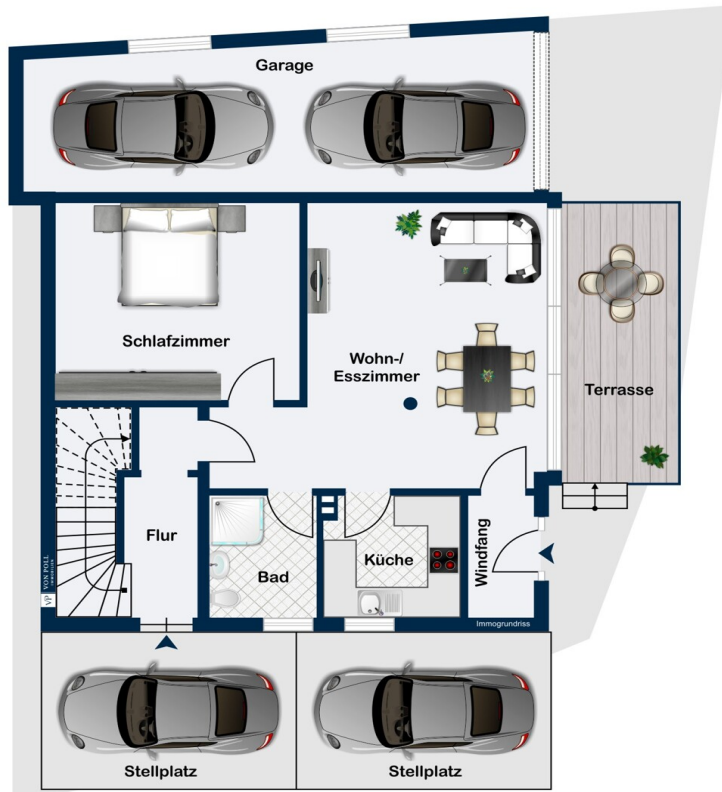


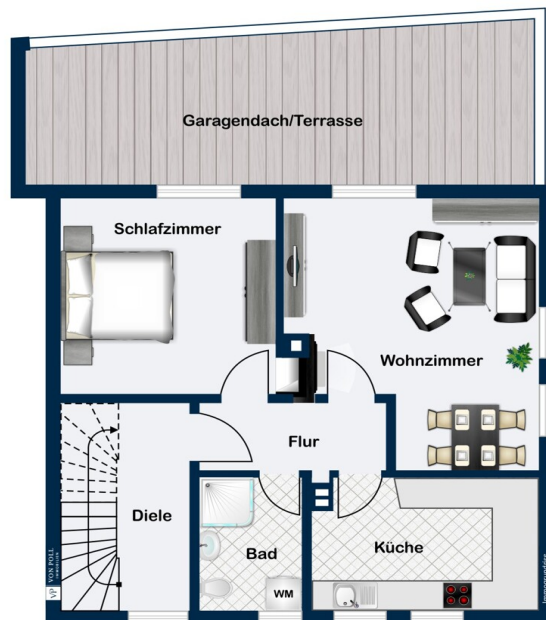


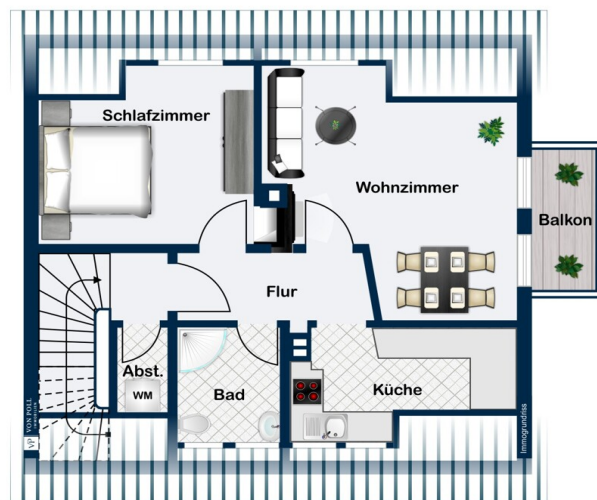
Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte 3-Parteienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus bereits umfangreich modernisierten Wohneinheiten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei separate Wohneinheiten und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit dem Wunsch nach zusätzlicher Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen. Eine rechtliche Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Teilungserklärung) wurde bislang nicht vorgenommen, sodass das Objekt aktuell als Gesamtimmobilie veräußert wird.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58,0 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur Terrasse. Die Einheit wurde im Jahr 2006 von einer gewerblichen Nutzung in Wohnraum umgewandelt; eine entsprechende Baugenehmigung liegt hierfür vor. Das 1. Obergeschoss bietet eine ca. 60,7 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung, die insbesondere durch die großzügige Dachterrasse und die hellen Wohnverhältnisse überzeugt. Beide Einheiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand.

Das Dachgeschoss umfasst eine weitere 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Balkon. Diese Einheit befindet sich aktuell in einem renovierungs- bzw. fertigstellungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine attraktive Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum individuell zu gestalten und den Gesamtwert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde die Fassade im Jahr 2017 neu gestrichen, die Bäder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Jahr 2020/2021 vollständig saniert und im Erdgeschoss eine neue Einbauküche eingebaut. Die Gas-Zentralheizung wurde 2021 erneuert, während die Küche im 1. Obergeschoss bereits 2020 modernisiert wurde. Weitere wichtige Maßnahmen wie der Austausch der Fenster im Jahr 2007, die Sanierung des Badezimmers im Dachgeschoss sowie die Erneuerung der Elektrik inklusive Leitungen und Sicherungskästen im Jahr 2005 unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie und schaffen eine solide technische Basis.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Garage direkt am Haus sowie einen geräumigen Keller mit mehreren Lagerräumen und viel Stauraum. Die ruhige und verkehrsarme Lage sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre und macht die Immobilie sowohl für Mieter als auch Eigennutzer besonders attraktiv.

**Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit solider Substanz, attraktiven Außenflächen wie Terrasse, Dachterrasse und Balkon sowie weiterem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss – eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine nachhaltige Investition mit Entwicklungsperspektive legen.**

**Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Detalhes do equipamento**

**Sanierungen/Renovierungen:**

**Neue Einbauküche EG 2022**

**Neue Gas-Zentralheizung 2021**

**Bäder komplett saniert im EG und OG 2020/2021**

**Neue Einbauküche OG 2020**

**Fassade neu gestrichen 2017**

**Fenster im ganzen Haus getauscht 2007**

**Bad komplett saniert DG 2006**

**Elektroleitungen und Sicherungskästen 2005**

**Highlights:**

**Große Garage**

**Zwei PKW-Stellplätze**

**Große Dachterrasse im 1. Obergeschoss**

**Vieles bereits saniert (Heizung, Elektrik, Bäder, Küchen und Fenster)**

**Verkehrsruhige Lage**

**Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Tudo sobre a localização**

Der Stadtteil 70376 in Stuttgart vereint die Vorzüge einer lebendigen Metropole mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Als Landeshauptstadt Baden-Württembergs bietet Stuttgart nicht nur eine exzellente Infrastruktur, sondern auch eine hohe Lebensqualität, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld garantiert. Die vielfältige Geschäftswelt und das breit gefächerte Dienstleistungsangebot schaffen eine verlässliche Grundlage für ein harmonisches Zusammenleben und eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien.

Im Herzen von Stuttgart Münster, einem Stadtteil mit rund 28.100 Einwohnern, erleben Familien eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Ruhe. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und das ausgewogene Altersbild schaffen eine freundliche und sichere Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu wirtschaftlich bedeutenden Nachbargebieten sorgt zudem für eine gute Anbindung und vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. Kindergärten und Schulen, wie die Elise von König-Schule, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine breite Palette an Bildungsangeboten von der frühkindlichen Betreuung bis zur weiterführenden Schule. Ebenso sind zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Pflegeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern die gesunde Entwicklung der Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die S-Bahn-Station Münster Rathaus in nur 2 Minuten Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Stuttgart Münster bietet Familien ein ideales Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensfreude in perfekter Harmonie vereint – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können.

**Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: KQ174 - 70376 Stuttgart - Münster**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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