

Besondere Gelegenheit: 63% unter Marktwert Einfamilienhaus mit Einliegerw. in exkl. Lage von Botnang



020
Nöllenstrasse 49
70195 Stuttgart
Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	020
Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Zweifamilienhaus
Baujahr ca.	1978
Qualität der Ausstattung	normal
Verfügbar ab	sofort
Preis	525.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Provisionshinweis	<p>Dieses Angebot ist für Kunden provisionspflichtig. Für den Nachweis bzw. die Vermittlung sind an die HausVorteil Service GmbH in Abhängigkeit von dem beurkundeten Kaufpreis 3,57 % Provision inkl. der zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden Umsatzsteuer, berechnet vom Gesamtkaufpreis bzw. vom zugrunde liegenden Gesamtgeschäftswert, zu zahlen. Die Provision ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss. Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte verpflichtet Sie zur Zahlung der Provision. Die HausVorteil Service GmbH behält sich vor, auch von der Verkäuferseite honoriert zu werden. Die in diesen Angebotsunterlagen ausgewiesenen Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird die HausVorteil Service GmbH keine Haftung übernehmen.</p>

Zimmer	8
Wohnfläche ca.	243 m ²
Grundstücksfläche ca.	517 m ²
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Kamin	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	13.12.2023
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	13.12.2033
Heizungsart	Nachtspeicheröfen
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	D

Provisionshinweis

Dieses Angebot ist für Kunden provisionspflichtig. Für den Nachweis bzw. die Vermittlung sind an die HausVorteil Service GmbH in Abhängigkeit von dem beurkundeten Kaufpreis 3,57 % Provision inkl. der zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden Umsatzsteuer, berechnet vom Gesamtkaufpreis bzw. vom zugrunde liegenden Gesamtgeschäftswert, zu zahlen. Die Provision ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss. Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte verpflichtet Sie zur Zahlung der Provision. Die HausVorteil Service GmbH behält sich vor, auch von der Verkäuferseite honoriert zu werden. Die in diesen Angebotsunterlagen ausgewiesenen Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird die HausVorteil Service GmbH keine Haftung übernehmen.

Beschreibung

Hier bietet sich eine außergewöhnliche Chance für Käufer, die Wert auf Exklusivität und finanzielle Flexibilität legen. Der ermittelte Gesamtobjektwert dieser Immobilie liegt bei rund 1,42 Mio. € – durch die bestehende Erbpacht ergibt sich jedoch die Möglichkeit, das Haus liquiditätsschonend in einer der begehrtesten Lagen Stuttgarts zu erwerben.

Der Prozess ist kurz zusammengefasst:

- Es wird zunächst nur die Immobilie erworben.
- Der bestehende Erbpachtvertrag läuft noch 197 Jahre.
- Bereits nach neun Jahren haben Sie die Option, das Grundstück zu kaufen, sodass Objekt und Grundstück wieder eine Einheit bilden und in Ihr Eigentum übergehen.

Damit genießen Sie von Anfang an den vollen Wohnkomfort dieser Immobilie – und bleiben zugleich flexibel für die Zukunft.

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1978 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet auf ca. 243 m² Wohnfläche (inkl. anrechenbare Terrassenfläche) viel Platz zum Leben und Arbeiten. Neben den beiden Wohnebenen steht eine Einliegerwohnung im Untergeschoss zur Verfügung – ideal für Gäste, Büro oder zur separaten Vermietung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, u. a.:

- Heizungsanlage (2020, Steuerung und Speicherkerne)
- Dacherneuerung & Wärmedämmung (2016)
- Leitungssysteme (2012)
- Bäder (2004)
- Fußböden im Obergeschoss (2018)

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, Sanitärräume, eine Sauna im Erdgeschoss sowie großzügige Terrassenbereiche mit Zugang zum liebevoll angelegten Garten.

Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück umfasst 517 m² und ist terrassiert angelegt.

Der Garten mit Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern und gemütlichen Sitzplätzen lädt zum Entspannen ein und bietet zugleich viel Raum für Familienaktivitäten.

Ausstattung

Fassade: verputzt und gestrichen

Dacheindeckung: Kiesdach

Dachkonstruktion / -dämmung: Flachdach, Dämmung vorhanden

Fenster und Rollläden: Holzfenster (isolierverglast), Rollläden vorhanden

Türen: Außentüren: massive Holztür mit Glasausschnitt, Terrassentür mit Glaseinsatz (isolierverglast) Innentüren: massive Holztüren

Bodenbeläge: Holzdielen/Parkett, Teppichbelag, Fliesen (Nassbereich)

Deckenbekleidungen: verputzt/tapeziert/gestrichen sowie teilweise Deckenholz-vertäfelung

Sanitärausstattung: UG: Bad mit Badewanne, -Waschbecken, WC EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Sauna

OG: Bad mit Badewanne, Doppel-Waschbecken, WC

Lage

Die Immobilie liegt in Stuttgart-Botnang, einem beliebten und grünen Stadtbezirk westlich des Stuttgarter Zentrums.

Die ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen in die Innenstadt macht das Objekt attraktiv für Familien und Berufspendler.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte.

Die Nähe zum Rot- und Schwarzwildpark sowie weiteren Naherholungsgebieten erhöht zusätzlich die Wohnqualität.

Sonstiges

Fazit

Dieses Angebot kombiniert großzügiges Wohnen in exklusiver Lage mit einer besonders flexiblen Kaufstruktur. Ob Sie sich in neun Jahren für den Grundstückskauf entscheiden oder den Erbpachtzins als liquiditätsschonende Lösung fortführen – Sie investieren in ein Zuhause mit Substanz, Komfort und langfristiger Perspektive.



Ansicht_2



Ansicht_1



Eingangsbereich



Terrasse



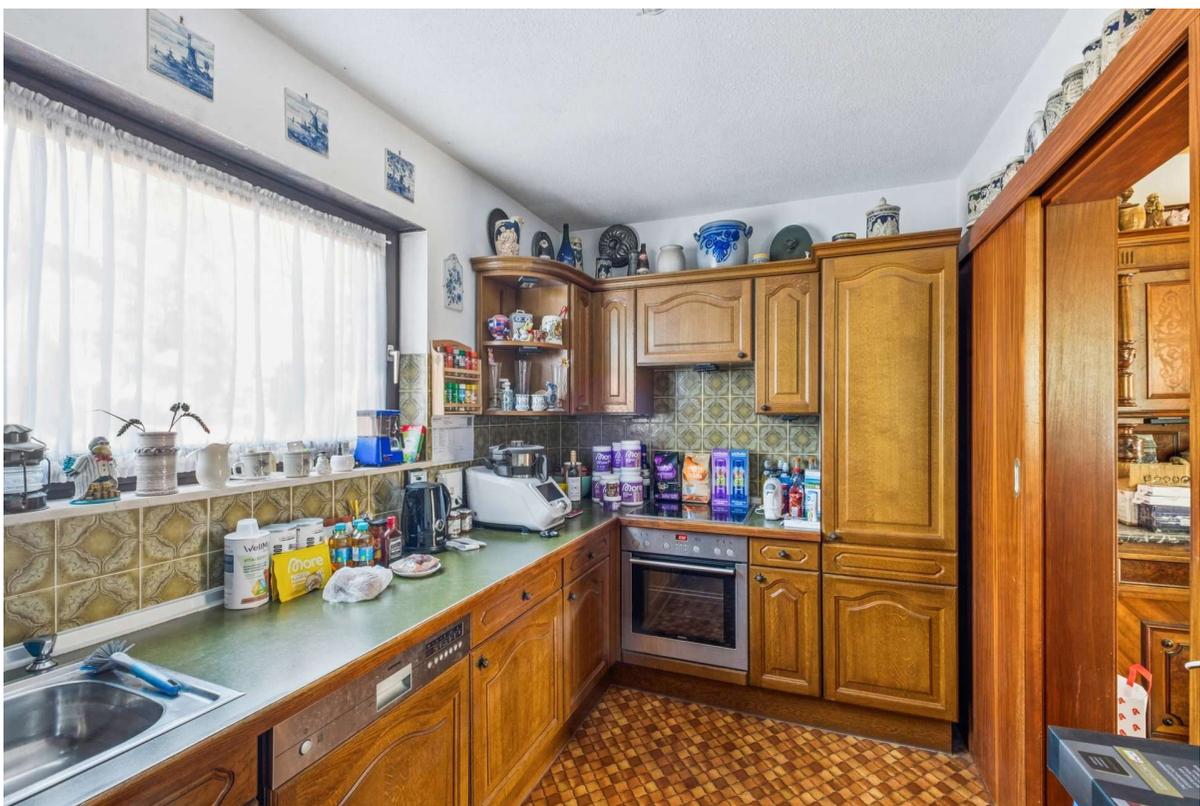
Terrasse_Gartenbereich



Vorgarten



Diele



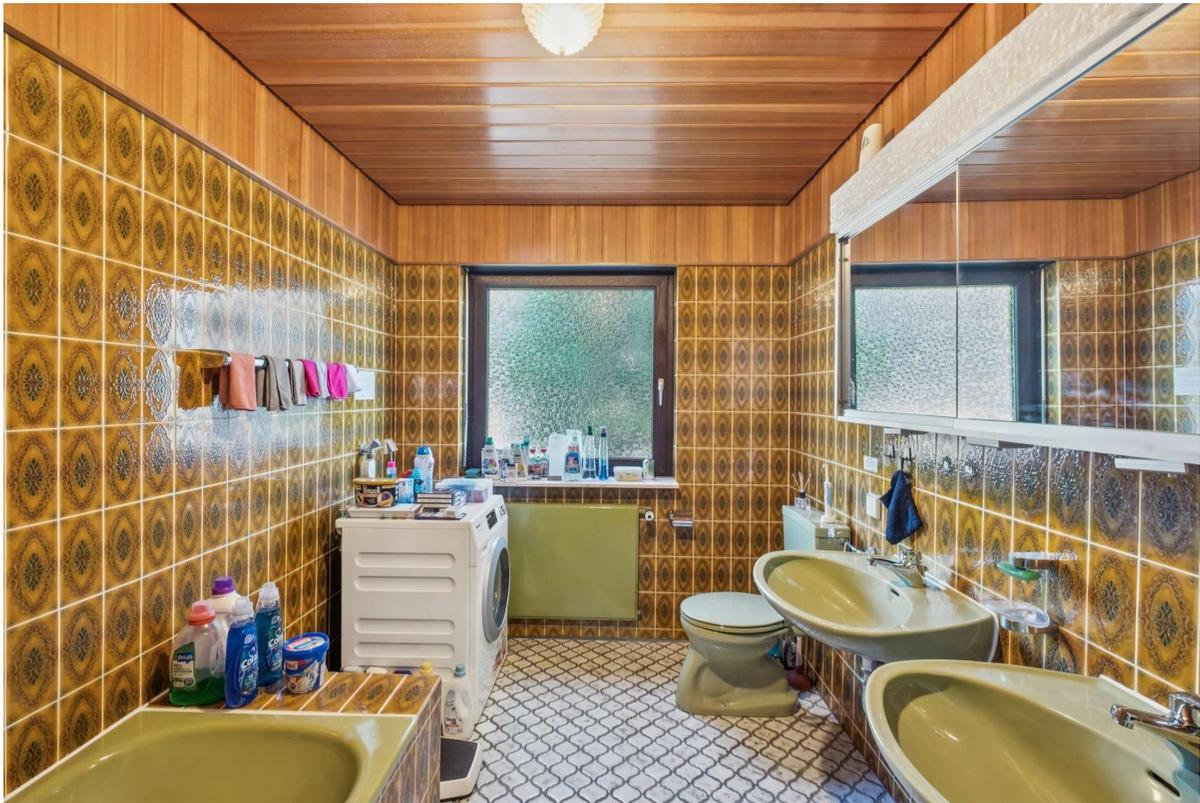
Küche



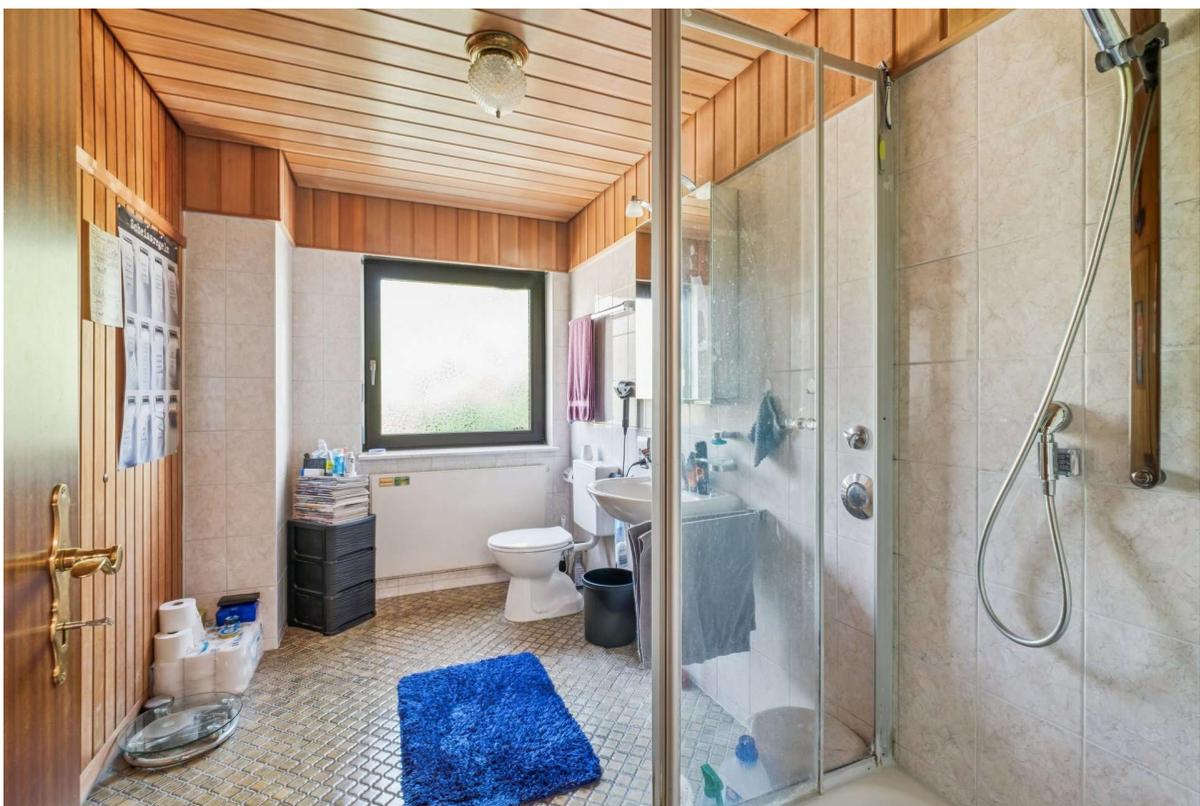
Wohnzimmer mit Kamin



backbone_563801-A_019_WEB



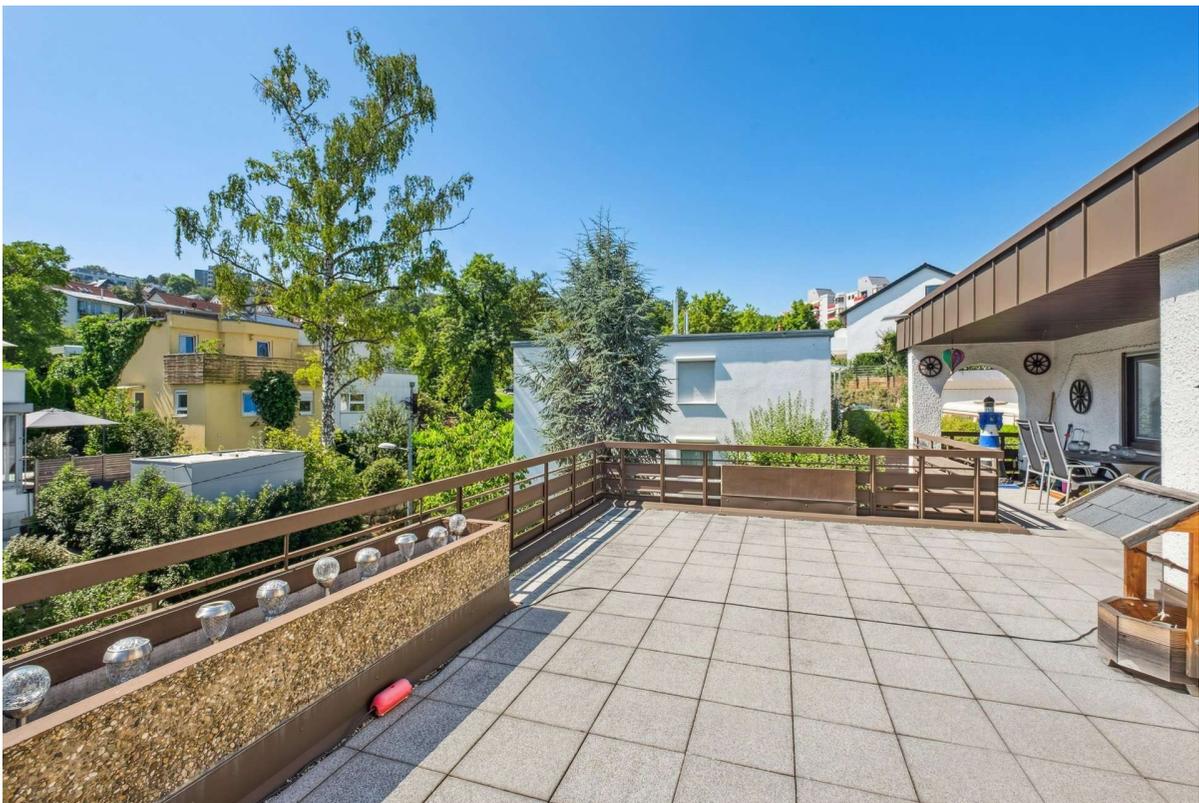
Bad



Bad_2



grosser_Balkon_OG



Balkon_Terrasse_OG_2

Ihr Ansprechpartner

Chris Fuhrmann

HausVorteil Service GmbH

Sandtorkai 71

20457 Hamburg

Mobil: 01751979160

Homepage: www.hvmakler.de

E-Mail: chris.fuhrmann@hausvorteil.de