Stuttgart – Büsnau

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

Objektnummer: 25081039



KAUFPREIS: 738.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1015 m²

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Auf einen Blick

Objektnummer	25081039
Wohnfläche	ca. 149 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1940
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	738.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	11.12.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	304.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Die Immobilie





Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Die Immobilie





Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Die Immobilie





Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Die Immobilie





Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Die Immobilie





Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Partner-Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | *www.von-poll.com/stuttgart*

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Ein erster Eindruck

In ruiger, naturnaher Lage von Stuttgart-Büsnau, 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 m² 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.

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Ausstattung und Details

- Ruhige, naturnahe Lage in Stuttgart-Büsnau
- 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

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Stuttgart-Büsnau, einem gewachsenen und äußerst ruhigen Stadtteil im Südwesten der Landeshauptstadt. Büsnau 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.

Büsnau vereint damit Ruhe, Wohnqualität und stadtnahes Leben auf besonders angenehme Weise.

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25081039 - 70569 Stuttgart – Büsnau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com