

Stuttgart – Süd

* Sanierungsobjekt oder Grundstück zur Neubebauung in bester Halbhöhenlage *

CODICE OGGETTO: 24081026_H



PREZZO D'ACQUISTO: **1.596.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 134 m²** • VANI: **5** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.564 m²**

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

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

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24081026_H
Superficie netta	ca. 134 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	2 x Garage, 50000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.596.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1990
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	374.07 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/stuttgart

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Una prima impressione

Sanierungsobjekt oder Grundstück zur Neubebauung in bester Halbhöhenlage

In schönster Halbhöhenlage an der Heslacher Wand bietet dieses Objekt eine unverbaubare Aussicht, einen charmanten, verwunschenen Garten und eine exklusive Nachbarschaft.

Das Grundstück vereint Ruhe, ausgezeichnete Besonnung und viel Potenzial – sei es für eine umfassende Sanierung des bestehenden Hauses oder als Basis für einen attraktiven Neubau. Die großzügige Fläche ermöglicht die Verwirklichung eines geräumigen Zuhauses mit traumhaftem Garten – ideal für Familien oder Bauherren mit individuellen Wohnträumen.

Das derzeit bestehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1921 verfügt über:

Erdgeschoss (ca. 70,5 m²): Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Diele und WC.

Obergeschoss (ca. 60,3 m²): Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Unausgebaute Bühne (ca. 40 m²), die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Unterkellerung (ca. 59 m²): Nutzräume, Heizungsanlage und Hausanschlüsse.

Ein Neubau ist nach dem Bebauungsplan 'Südhang Hasenberg' und der Baustaffel 9 möglich. Befreiungen - insbesondere bezüglich des Baufensters - müssen individuell mit dem Baurechtsamt abgestimmt werden und sind nach bereits geführten Vorgesprächen unter Verweis auf die Nachbarbebauung möglich.

Hieraus ergibt sich ein möglicher Neubau mit 4 Geschossen (Garten-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) und einer möglichen Wohnfläche von ca. 250 m².

Zusätzlich kann in das Grundstück eine großzügige Garagenanlage erdüberdeckt gebaut werden.

Egal, ob Sie das bestehende Gebäude liebevoll sanieren oder Ihre Vision eines modernen Neubaus verwirklichen möchten – dieses Grundstück bietet eine hervorragende Grundlage und verspricht eine zukunftsichere Investition.

Wir beraten Sie gerne zu den baurechtlichen Gegebenheiten und unterstützen Sie bei der Planung und Umsetzung Ihrer Ideen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um

sich vor Ort von der besonderen Lage und den nahezu unbegrenzten Möglichkeiten zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Dettagli dei servizi

Neubebauung mit folgenden Maßen möglich:

Unter-/Gartengeschoss: ca. 8,35 m x 12 m

Erdgeschoss: ca. 8,35 m x 12 m + 6 m x 1,2 m

Obergeschoss: ca. 8,35 m x 12 m

Dachgeschoss: ca. 8,35 m x 12 m

Daraus ergeben sich folgende ca. Wohnflächen

Unter-/Gartengeschoss: ca. 50 m²

Erdgeschoss: ca. 85 m²

Obergeschoss: ca. 80 m²

Dachgeschoss: ca. 35 m²

Bis zu 4 Garagen / Stellplätze möglich

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Heslach liegt zwischen den wunderschönen Weinbergen. Das Grundstück befindet sich in der bevorzugten Halbhöhenlage an der Heslacher Wand und thront sozusagen über dem Stadtteil. Der Stuttgarter Süden hat in den letzten Jahren einen stetig wachsenden Aufschwung erlebt, dessen Ende noch lange nicht in Sicht ist. Besonders die Häuser, die am Fuße der Weinberge stehen, werden heute von Sonnenstrahlen verwöhnt, wo Jahrhunderte Trauben in der Sonne reifen.

Die Stadtbahn- und Bushaltestellen in Heslach geben eine exzellente Anbindung an den ÖPNV. Somit ist das Erreichen der Innenstadt in kurzer Zeit möglich. Der Flughafen ist mit dem Auto circa 20 min. entfernt. Ein Zeichen der perfekten Infrastruktur gibt uns die die Stuttgarter Hofbräu AG. Schon in frühen Jahren erkannten sie das Potenzial von Heslach und sind seitdem in diesem Stadtteil vertreten.

Heslach verfügt über zahlreiche Kindergärten, Schulen und Ärzte. Einkaufsmöglichkeiten sind von den kleinen Läden bis zu den großen Marken im gesamten Stuttgarter Süden vertreten.

Besonders Freizeitaktivitäten wie Bars, Restaurants & Co. befinden sich am belebten Marienplatz und im Heslacher Tal. Für sportlich Aktive gibt es in fußläufiger Nähe das Hallenbad Heslach und die Einrichtung von der Sportkultur Stuttgart e.V.. Naherholungsgebiete wie der Bürgerwald laden zu schönen Spaziergängen ein, dort entdeckt man auch Sehenswürdigkeiten wie die äußerst interessante Ruine des Hasenbergturms.

CODICE OGGETTO: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 374.07 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

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: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com