

Stuttgart – Süd

**\* Abrisshaus: Neubebauung mit ca. 250 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche und 4 Garagen auf sensationellem  
Grundstück \***

*Objektnummer: 24081026*



**KAUFPREIS: 1.596.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.564 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Auf einen Blick

|              |            |            |                                                                           |
|--------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24081026   | Kaufpreis  | 1.596.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 134 m² | Objektart  | Grundstück                                                                |
| Zimmer       | 5          | Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3          |            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1          |            |                                                                           |
| Baujahr      | 1921       | Nutzfläche | ca. 100 m²                                                                |

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



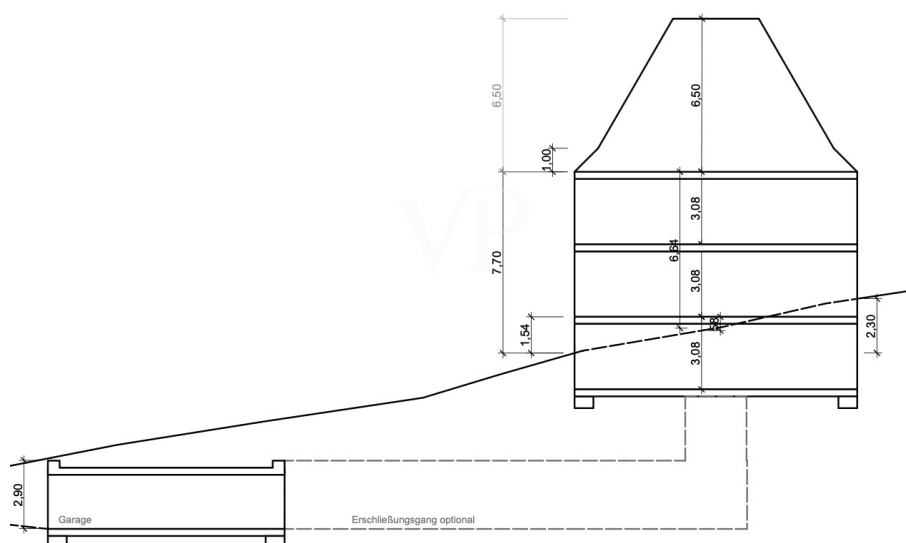
Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



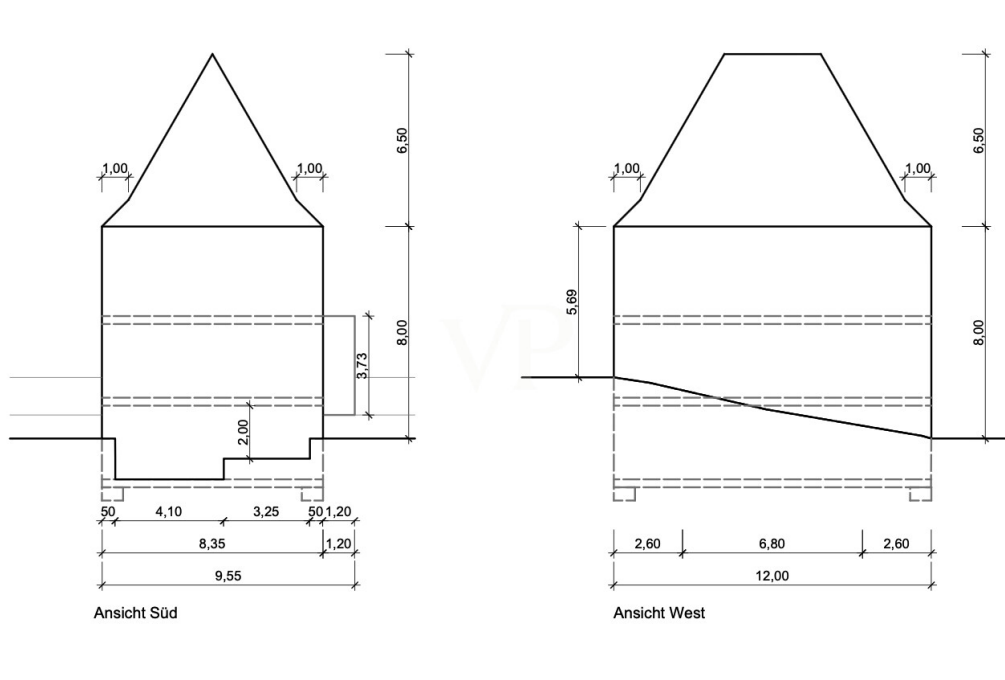
Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



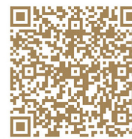
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## Ein erster Eindruck

In schönster Halbhöhenlage an der Heslacher Wand genießen Sie eine unverbaubare Aussicht, einen verwunschenen Garten und eine sehr gehobene Nachbarschaft.

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 m<sup>2</sup>.

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

Die Lage des Grundstücks vereint Ruhe mit ausgezeichnetener Besonnung. Die großzügige Fläche bietet ausreichend Platz für ein geräumiges Zuhause mit einem traumhaften Garten – ideal für Familien, die nach einem harmonischen Lebensraum suchen.

Dieses einzigartige Grundstück verspricht nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lohnende Investition. Die Kombination aus Ruhe, Nähe zur Stadt und fast grenzenlosen Gestaltungsmöglichkeiten macht es zu einem begehrten Objekt für Bauherren und Familien, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten.

Aktuell ist das Grundstück mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1921 bebaut. Dieses hat eine unausgebaute Bühne mit ca. 40 m<sup>2</sup>, ein Obergeschoss (ca. 60,3 m<sup>2</sup>) mit drei Schlafzimmern und einem Bad sowie ein Erdgeschoss (ca. 70,5 m<sup>2</sup>) mit Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Diele und WC. Das Haus ist voll unterkellert; hier befinden sich auf ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzräume, die Heizung sowie die Hausanschlüsse.

Interessenten sind herzlich eingeladen, das Grundstück persönlich zu besichtigen und sich von seiner besonderen Lage und Größe zu überzeugen. Bei Fragen zu den baurechtlichen Möglichkeiten oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung und unterstützen Sie dabei, Ihr Bauprojekt gemäß Ihren Wünschen umzusetzen.

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Ausstattung und Details

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 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 85 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 80 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 35 m<sup>2</sup>

Bis zu 4 Garagen / Stellplätze möglich

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## 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](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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