

Stuttgart – Süd

# \* Sanierungsobjekt oder Grundstück zur Neubebauung in bester Halbhöhenlage \*

Objektnummer: 24081026\_H



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

Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

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

Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24081026_H                         |
| Wohnfläche   | ca. 134 m²                         |
| Dachform     | Walmdach                           |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1929                               |
| Stellplatz   | 2 x Garage, 50000<br>EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.596.000 EUR                                                                         |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 1990                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 100 m²                                                                            |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung                                                     |

Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 374.07 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1929           |

Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup>): Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Diele und WC.

Obergeschoss (ca. 60,3 m<sup>2</sup>): Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Unausgebaute Bühne (ca. 40 m<sup>2</sup>), die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Unterkellerung (ca. 59 m<sup>2</sup>): 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 m<sup>2</sup>.

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.

Objektnummer: 24081026\_H - 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\_H - 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\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 374.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24081026\_H - 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)