

**Stuttgart – Süd**

**\* Demolition house: New construction with approx. 250 m<sup>2</sup> of living space and 4 garages on a sensational plot of land \***

*Property ID: 24081026*



**PURCHASE PRICE: 1.596.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.564 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

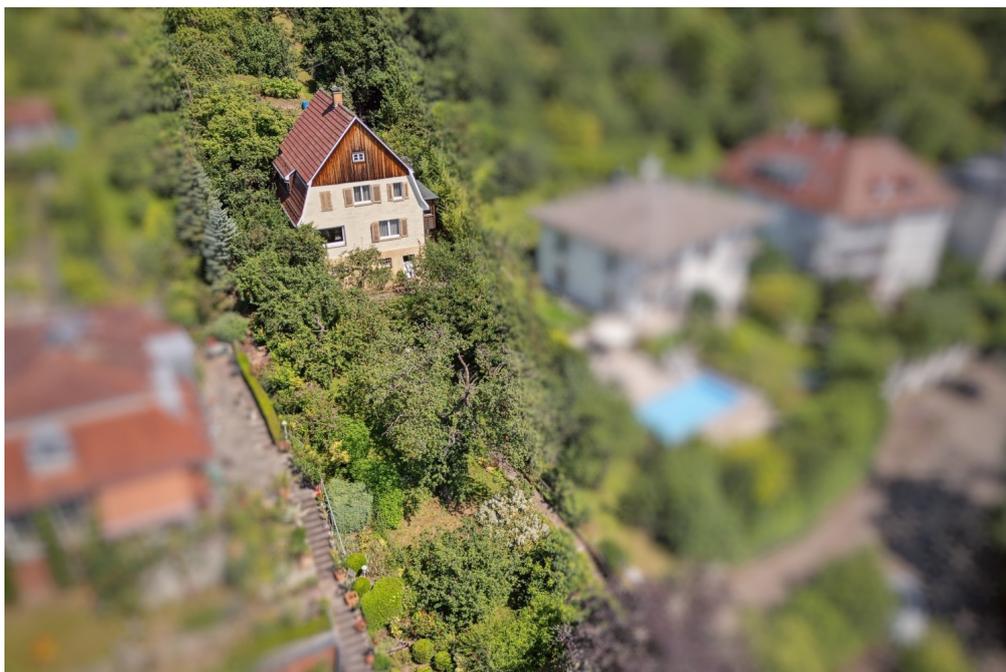
Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## At a glance

Property ID	24081026	Purchase Price	1.596.000 EUR
Living Space	ca. 134 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1921	Condition of property	Demolition property
		Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>

Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



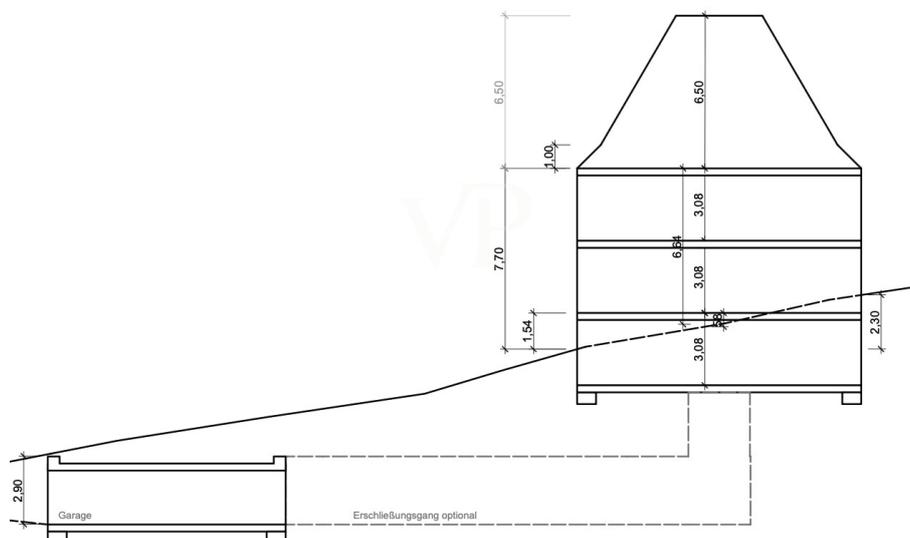
Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



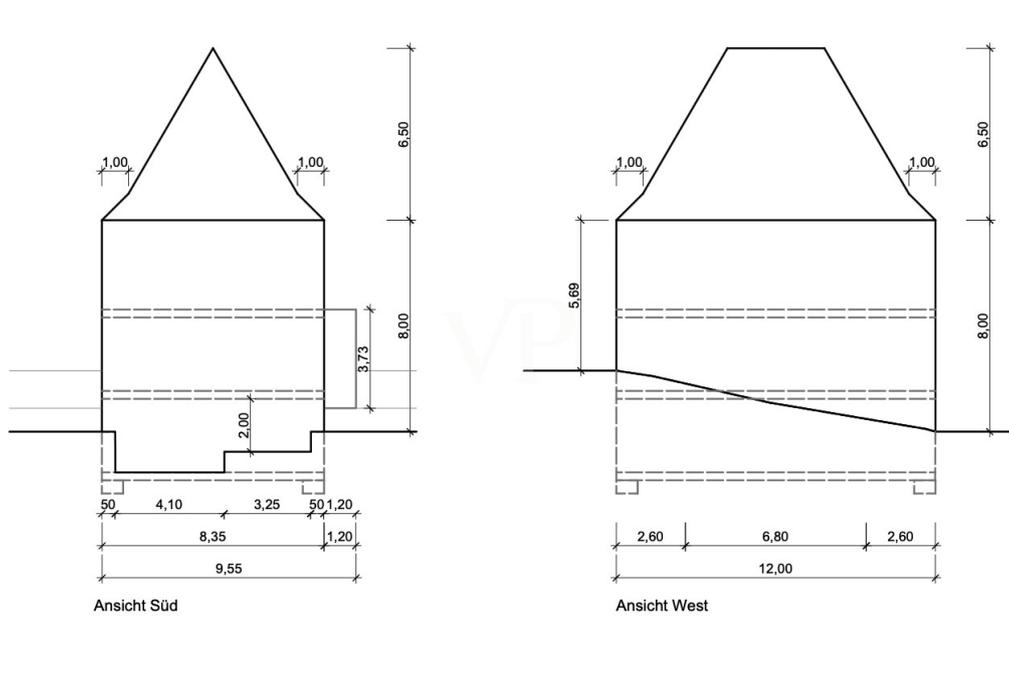
Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## A first impression

In a prime, elevated location on the Heslacher Wand, you'll enjoy unobstructed views, an enchanting garden, and a highly desirable neighborhood. New construction is possible according to the 'Südhang Hasenberg' development plan and building zone 9. Exemptions—particularly regarding the building envelope—must be individually coordinated with the building authority and are possible following preliminary discussions, taking into account the neighboring buildings. This allows for a potential new building with four stories (garden floor, ground floor, first floor, and attic) and a possible living area of approximately 250 m<sup>2</sup>. Additionally, a spacious, underground garage can be built on the property. The location combines tranquility with excellent sun exposure. The generous plot offers ample space for a roomy home with a stunning garden—ideal for families seeking a harmonious living environment. This unique property promises not only a home but also a worthwhile investment. The combination of tranquility, proximity to the city, and almost limitless design possibilities makes this a highly sought-after property for home builders and families looking to realize their dream home. Currently, the property is occupied by a detached house built in 1921. This house features an unfinished attic of approximately 40 m<sup>2</sup>, an upper floor (approx. 60.3 m<sup>2</sup>) with three bedrooms and a bathroom, and a ground floor (approx. 70.5 m<sup>2</sup>) with a dining room, living room, kitchen, hallway, and WC. The house has a full basement, which, at approximately 59 m<sup>2</sup>, houses utility rooms, the heating system, and the utility connections. Interested parties are warmly invited to view the property in person and experience its exceptional location and size firsthand. We are happy to answer any questions regarding building regulations or to arrange a viewing appointment and assist you in realizing your building project according to your wishes.

Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Details of amenities

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

Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## All about the location

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.

Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Other information

**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.

Property ID: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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