

Stuttgart – Süd

* Renovation project or plot of land for new construction in a prime hillside location *

Property ID: 24081026_H



PURCHASE PRICE: 1.596.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.564 m²

Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

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

Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

At a glance

Property ID	24081026_H
Living Space	ca. 134 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1929
Type of parking	2 x Garage, 50000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.596.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	374.07 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property



Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property



Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property



Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property



Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property

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



Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

The property

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

Property ID: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

A first impression

Renovation project or building plot in a prime hillside location. Situated in a beautiful hillside location on the Heslacher Wand, this property offers unobstructed views, a charming, secluded garden, and an exclusive neighborhood. The plot combines tranquility, excellent sun exposure, and great potential – whether for a comprehensive renovation of the existing house or as the foundation for an attractive new build. The generous area allows for the creation of a spacious home with a stunning garden – ideal for families or homeowners with individual visions for their dream home. The existing detached house, built in 1921, comprises: Ground floor (approx. 70.5 m²): dining room, living room, kitchen, hallway, and WC. First floor (approx. 60.3 m²): three bedrooms and a bathroom. Unfinished attic (approx. 40 m²) offering additional potential. Basement (approx. 59 m²): utility rooms, heating system, and utility connections. New construction is possible according to the development plan 'Südhang Hasenberg' 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 results in a potential new building with four stories (garden floor, ground floor, upper floor, and attic) and a possible living area of approximately 250 m². Additionally, a spacious, underground garage can be built on the property. Whether you wish to lovingly renovate the existing building or realize your vision of a modern new build – this property offers an excellent foundation and promises a future-proof investment. We would be happy to advise you on the building regulations and support you in planning and implementing your ideas. Schedule an appointment today to see the exceptional location and the almost limitless possibilities for yourself.

Property ID: 24081026_H - 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 m²

Erdgeschoss: ca. 85 m²

Obergeschoss: ca. 80 m²

Dachgeschoss: ca. 35 m²

Bis zu 4 Garagen / Stellplätze möglich

Property ID: 24081026_H - 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_H - 70199 Stuttgart – Süd

Other information

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.

Property ID: 24081026_H - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com