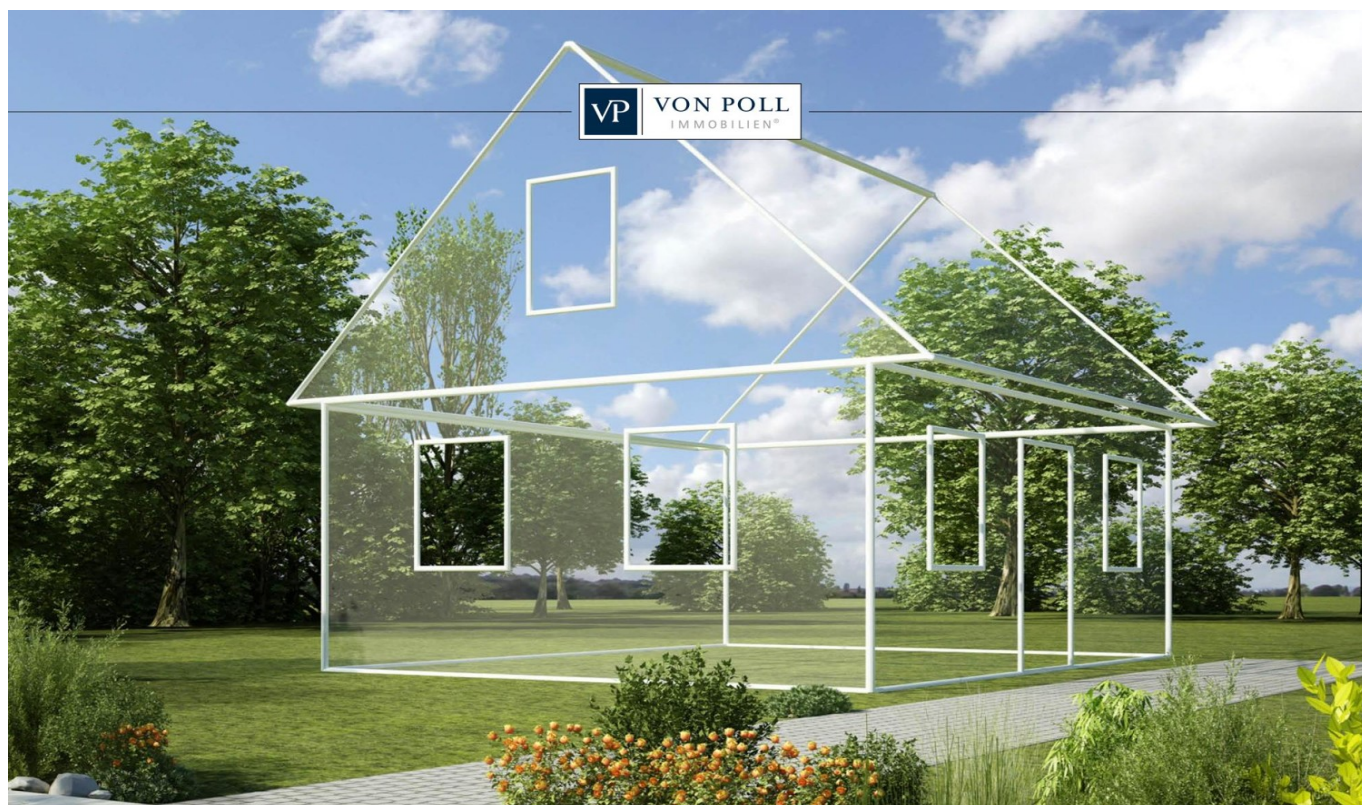


Stuttgart

# Highly sought-after and rare! Building plot at Killesberg

*Property ID: 24081038*



**PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LAND AREA: 553 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24081038 - 70192 Stuttgart

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

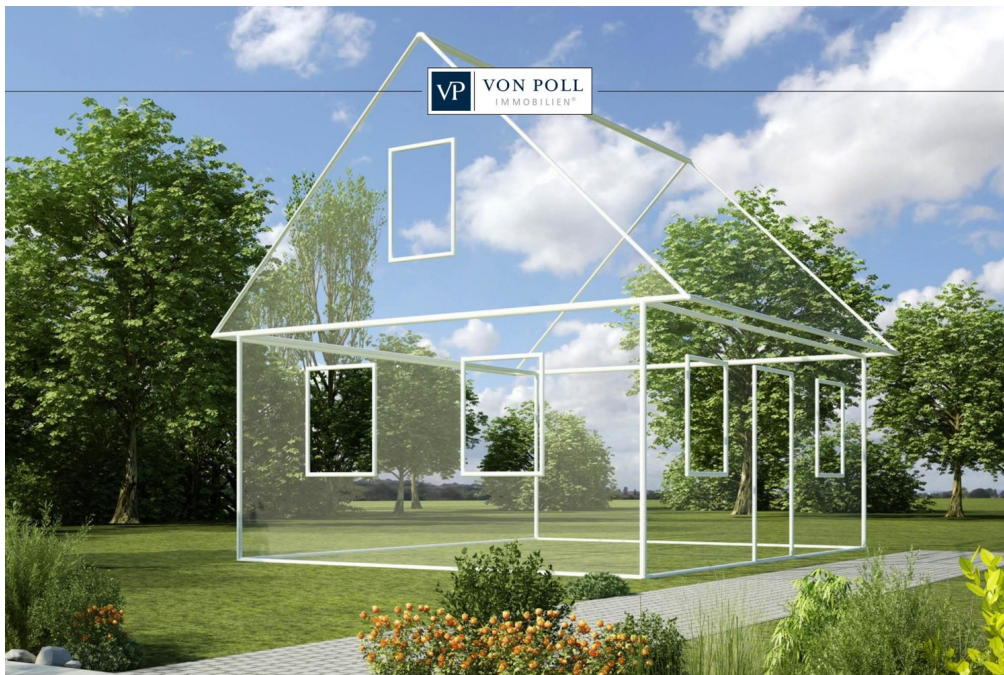
Property ID: 24081038 - 70192 Stuttgart

## At a glance

Property ID	24081038	Purchase Price	1.190.000 EUR
Year of construction	1939	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Garden / shared use

Property ID: 24081038 - 70192 Stuttgart

## The property



**Property ID: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## A first impression

This property is a beautiful, level plot of land with an existing building in a desirable residential area on the Killesberg. The neighborhood is characterized by attractive single-family and two-family homes of varying ages, offering a glimpse into the building potential of the area. If you are looking for the perfect plot to build a home for yourself and your family, this property presents a rare opportunity to realize your dream. The street is primarily used by local residents, ensuring a peaceful and quiet environment, especially for children. Families with children will particularly benefit from the excellent infrastructure and surrounding amenities. A wide range of educational institutions, from kindergarten and primary school to secondary schools and the Academy of Fine Arts, are within easy walking distance. The property is also conveniently located near Killesberg Park (approximately a 2-3 minute walk). This popular weekend destination offers picturesque walking paths, a wonderful adventure playground, and a petting zoo. Nearby are two sports clubs, a tennis club, a miniature golf course, and an equestrian club. The existing building is a two-family house dating from the 1930s. It will be vacant from February 1, 2025, so there are no restrictions regarding tenancies. Building regulations permit the construction of a larger building on the site; we estimate that, for example, a single-family home with approximately 240-260 square meters of living space could be built. Basic information regarding the building possibilities is as follows: Site Coverage Ratio (GRZ): 0.20, Floor Area Ratio (GFZ): 0.50, Building Zone 8. According to the City of Stuttgart, there are no encumbrances on the property. We would be happy to provide you with further, more detailed information regarding building regulations and other relevant details during a site visit.

Property ID: 24081038 - 70192 Stuttgart

## All about the location

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Höhenpark Killesberg sowie zum Kräherwald, was mit einem hohen Freizeitwert verbunden ist. Besonders für Familien mit Kindern und Sportbegeisterte ist die Nähe zu Wald- und Parkflächen sicherlich attraktiv ebenso wie die unmittelbare Nähe zum Freibad. Der nächste Kindergarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt und die Grundschule (Mühlbachhofschole) ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie bspw. zwei Supermärkte, ein Bio-Einkaufsmarkt, Drogerie, Bäckerei, Buchhandel, Fitness-Zentrum sowie eine Postfiliale, befinden sich lediglich wenige Gehminuten entfernt. Das Theaterhaus am Pragsattel ist ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Falls Sie mal keine Lust haben zu kochen, stehen Ihnen am Kochenhof verschiedene Restaurants zur Verfügung, ebenso wie in Feuerbach.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Stadtbahnanschluss U5, U6) sowie die Bushaltestelle Killesberg bzw. Feuerbacher Weg (Linien 43, 44 und N2) erreichen Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten.

Besonders praktisch ist die verkehrstechnische Anbindung. Die Stuttgarter Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind innerhalb von nur wenigen Fahrminuten erreichbar ebenso wie die Bundesstraßen B10 und B27 Richtung Autobahn A81. Über die Gabelung am Pragsattel gelangen Sie zur B295 Richtung Weilimdorf und auf die B10. Letztere führt durch den neuen Tunnel Richtung Cannstatt, die östlichen Stadtteile und Esslingen. Die südlichen und westlichen Stadtteile erreichen Sie bequem über die Kräherwaldstraße. Auch die Anbindungen Richtung Ludwigsburg, Botnang, Gerlingen und Leonberg sind sehr gut.



Property ID: 24081038 - 70192 Stuttgart

## 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 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: 24081038 - 70192 Stuttgart

## 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)