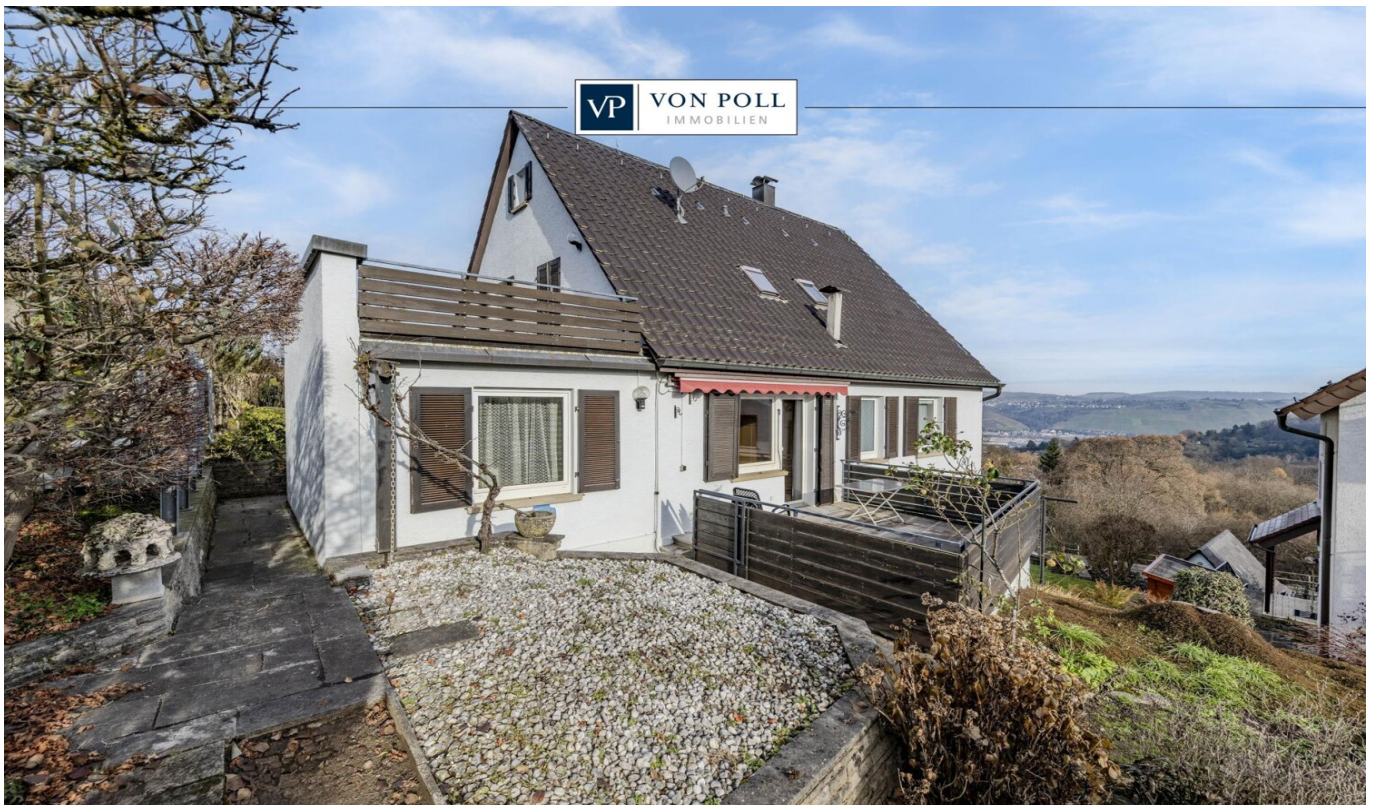


Stuttgart - Heumaden

# Wohnen mit Panoramablick: Solides Einfamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

Property ID: 25081038



**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 874 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25081038</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>890.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 162 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>1987</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1929</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	302.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## The property



Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## 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: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## **A first impression**

Dieses solide Einfamilienhaus in attraktiver Aussichtslage verbindet großzügige Platzverhältnisse mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Von der erhöhten Position aus eröffnet sich ein wunderschöner Panoramablick auf die angrenzenden Wälder – ideal für alle, die naturnah wohnen und einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür schätzen.

Der unverbaubare Weitblick ins Grüne erhöht die Lebensqualität des täglichen Wohnens und vermittelt eine sehr entspannende Atmosphäre. Zudem bietet sich Ihnen über die Jahreszeiten hinweg ein posterreifes Naturschauspiel.

Mit insgesamt 7 Zimmern bietet das Haus reichlich Raum für Familien, Homeoffice-Nutzer oder individuelle Wohnkonzepte. Die hellen und freundlichen Räume verteilen sich auf zwei Wohnebenen, ergänzt durch zwei Badezimmer, die den Alltag komfortabel gestalten. Das Untergeschoss bietet zusätzlich die Möglichkeit, durch Umbauten weiteren Wohnraum zu schaffen – perfekt für ein Gästezimmer, einen Hobbybereich oder eine kleine Einliegerlösung.

Auch im Außenbereich zeigt sich das Potenzial der Immobilie: Das großzügige Baufenster eröffnet Chancen für spätere Erweiterungen oder Anbauten, sodass sich das Haus flexibel an zukünftige Bedürfnisse anpassen lässt.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine Garage mit Grube zur Verfügung – ideal für Hobby-Schrauber oder als praktische Zusatzfläche. Ein besonderes Plus ist die Zufahrt von der Rückseite, die Umzüge, Einkäufe oder größere Transporte deutlich erleichtert.

Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen, jedoch gut erhaltenen Zustand. Mit etwas Modernisierung lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das durch Lage, Blick und Gestaltungsspielraum langfristig überzeugt. Ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Freiraum, Naturbezug und Zukunftspotenzial legen.

**Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## All about the location

Stuttgart-Heumaden zählt zu den begehrten Wohnlagen im Südosten Stuttgarts und überzeugt durch seine ansprechende Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhigem Umfeld und urbaner Anbindung. Der Stadtteil liegt auf der Filderebene und bietet durch seine unmittelbare Nähe zur Natur viele Grün- und Erholungsflächen, was wiederum mit einem hohen Freizeitwert verbunden ist. Die leicht erhöhte Lage dieses Grundstücks bietet einen eindrucksvollen Panoramablick über die umliegenden Höhenzüge und angrenzenden Wälder.

Der Stadtteil ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung und zahlreichen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die offene Bauweise und die begünstigte Topografie schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe, Weite und Exklusivität vermittelt.

Heumaden verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich quasi um die Ecke, sodass sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch die umliegenden Stadtbezirke auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar sind.

Zahlreiche Spazier- und Radwege rund um den Birkacher Forst bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen und familienfreundlichen Atmosphäre ist das pulsierende Stadtleben nie weit entfernt.

**Property ID: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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 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: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## 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)**