

Stuttgart – Süd

* Proyecto de renovación o terreno para nueva construcción en ubicación privilegiada en ladera *

Número de propiedad: 24081026_H



PRECIO DE COMPRA: 1.596.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.564 m²

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

De un vistazo

Número de propiedad	24081026_H
Superficie habitable	ca. 134 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1929
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 50000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.596.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	374.07 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad



Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad



Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad



Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad



Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad



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

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

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



Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

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

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Una primera impresión

Proyecto de renovación o parcela edificable en una ubicación privilegiada en la ladera. Situada en una hermosa ladera en Heslacher Wand, esta propiedad ofrece vistas despejadas, un encantador jardín privado y una exclusiva zona residencial. La parcela combina tranquilidad, excelente exposición solar y un gran potencial, ya sea para una renovación integral de la casa existente o como base para una atractiva obra nueva. Su generosa superficie permite la creación de una espaciosa casa con un impresionante jardín, ideal para familias o propietarios con ideas propias para la casa de sus sueños. La casa unifamiliar, construida en 1921, consta de: Planta baja (aprox. 70,5 m²): comedor, sala de estar, cocina, recibidor y aseo. Primera planta (aprox. 60,3 m²): tres dormitorios y un baño. Ático sin terminar (aprox. 40 m²) con potencial adicional. Planta sótano (aprox. 59 m²): lavaderos, sistema de calefacción y conexiones de servicios. Se permite la construcción de obra nueva según el plan urbanístico "Südhang Hasenberg" y la zona de edificación 9. Las exenciones, especialmente en lo que respecta a la envolvente del edificio, deben coordinarse individualmente con la autoridad de edificación y son posibles tras conversaciones previas, teniendo en cuenta los edificios vecinos. Esto da como resultado un posible edificio de nueva construcción de cuatro plantas (planta baja, planta baja y ático) y una superficie habitable de aproximadamente 250 m². Además, se puede construir un amplio garaje subterráneo en la propiedad. Tanto si desea renovar con cariño el edificio existente como si desea hacer realidad su visión de una obra nueva moderna, esta propiedad ofrece una base excelente y promete una inversión con garantía de futuro. Estaremos encantados de asesorarle sobre la normativa de construcción y ayudarle a planificar e implementar sus ideas. Concierte una cita hoy mismo para descubrir la excepcional ubicación y las posibilidades prácticamente ilimitadas.

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com