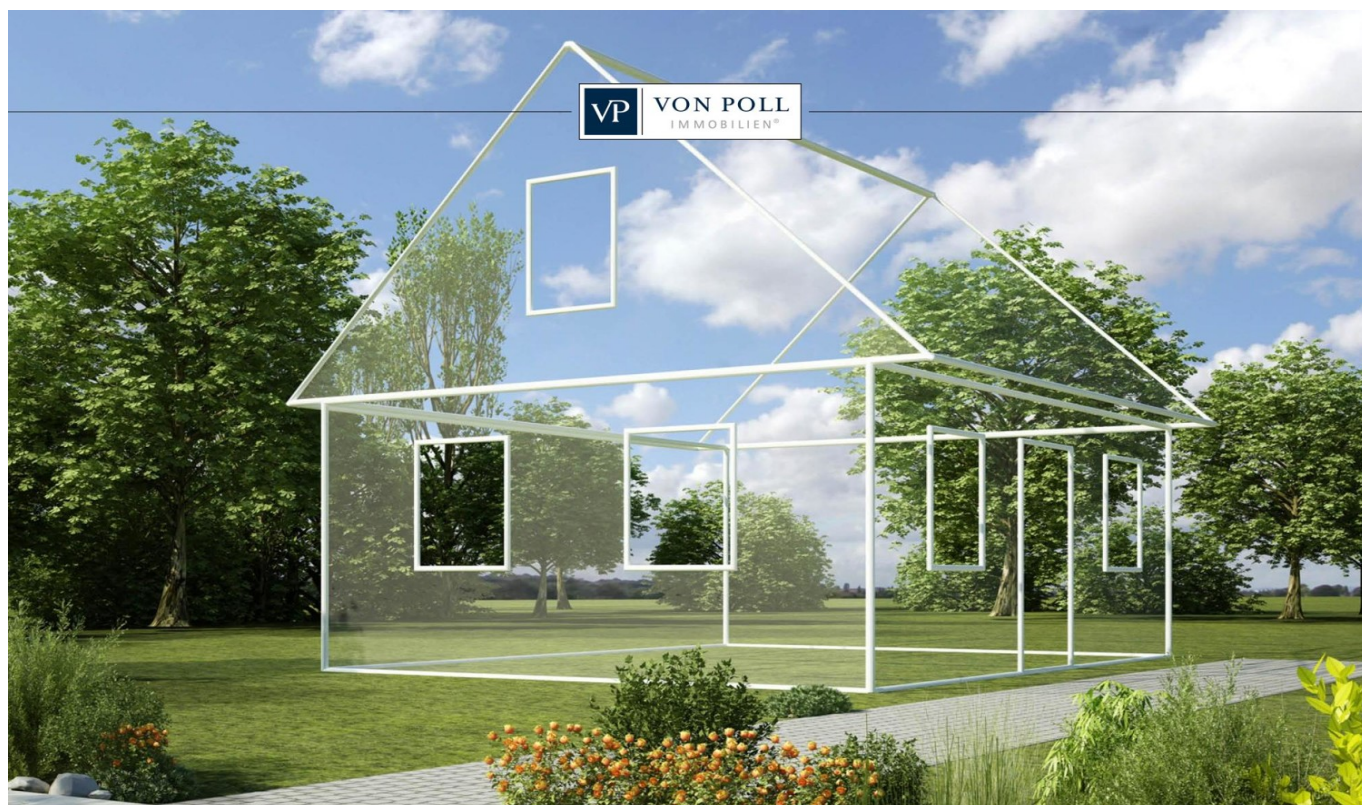


Stuttgart

# ¡Muy codiciado y excepcional! Terreno edificable en Killesberg

Número de propiedad: 24081038



PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 553 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24081038 - 70192 Stuttgart

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24081038 - 70192 Stuttgart

## De un vistazo

Número de propiedad	24081038	Precio de compra	1.190.000 EUR
Año de construcción	1939	Tipo de objeto	Terreno
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24081038 - 70192 Stuttgart

## La propiedad



Número de propiedad: 24081038 - 70192 Stuttgart

## Una primera impresión

Esta propiedad es un hermoso terreno llano con una edificación existente en una codiciada zona residencial en Killesberg. El vecindario se caracteriza por atractivas casas unifamiliares y bifamiliares de diferentes edades, lo que ofrece una visión del potencial edificable de la zona. Si busca la parcela perfecta para construir su hogar y el de su familia, esta propiedad le ofrece una oportunidad única para hacer realidad su sueño. La calle es utilizada principalmente por residentes locales, lo que garantiza un entorno tranquilo y apacible, especialmente para los niños. Las familias con niños se beneficiarán especialmente de la excelente infraestructura y los servicios circundantes. Una amplia gama de instituciones educativas, desde preescolar y primaria hasta escuelas secundarias y la Academia de Bellas Artes, se encuentran a poca distancia a pie. La propiedad también está convenientemente ubicada cerca del Parque Killesberg (aproximadamente a 2-3 minutos a pie). Este popular destino de fin de semana ofrece pintorescos senderos para caminar, un maravilloso parque de aventuras y un zoológico interactivo. Cerca hay dos clubes deportivos, un club de tenis, un campo de minigolf y un club ecuestre. El edificio existente es una casa bifamiliar que data de la década de 1930. Estará desocupado a partir del 1 de febrero de 2025, por lo que no existen restricciones de arrendamiento. La normativa de construcción permite la construcción de un edificio más grande en el terreno; estimamos que, por ejemplo, se podría construir una vivienda unifamiliar de aproximadamente 240-260 metros cuadrados de superficie habitable. La información básica sobre las posibilidades de construcción es la siguiente: Coeficiente de ocupación del terreno (GRZ): 0,20, Coeficiente de superficie construida (GFZ): 0,50, Zona de edificación 8. Según la ciudad de Stuttgart, la propiedad no tiene cargas. Con gusto le proporcionaremos información más detallada sobre la normativa de construcción y otros detalles relevantes durante una visita al terreno.



Número de propiedad: 24081038 - 70192 Stuttgart

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24081038 - 70192 Stuttgart

## Otros datos

**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: 24081038 - 70192 Stuttgart

## 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](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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