

Stuttgart – Süd

**\* Maison à démolir : Construction neuve d'environ 250 m<sup>2</sup> de surface habitable et 4 garages sur un terrain exceptionnel \***

**CODE DU BIEN: 24081026**



**PRIX D'ACHAT: 1.596.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.564 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

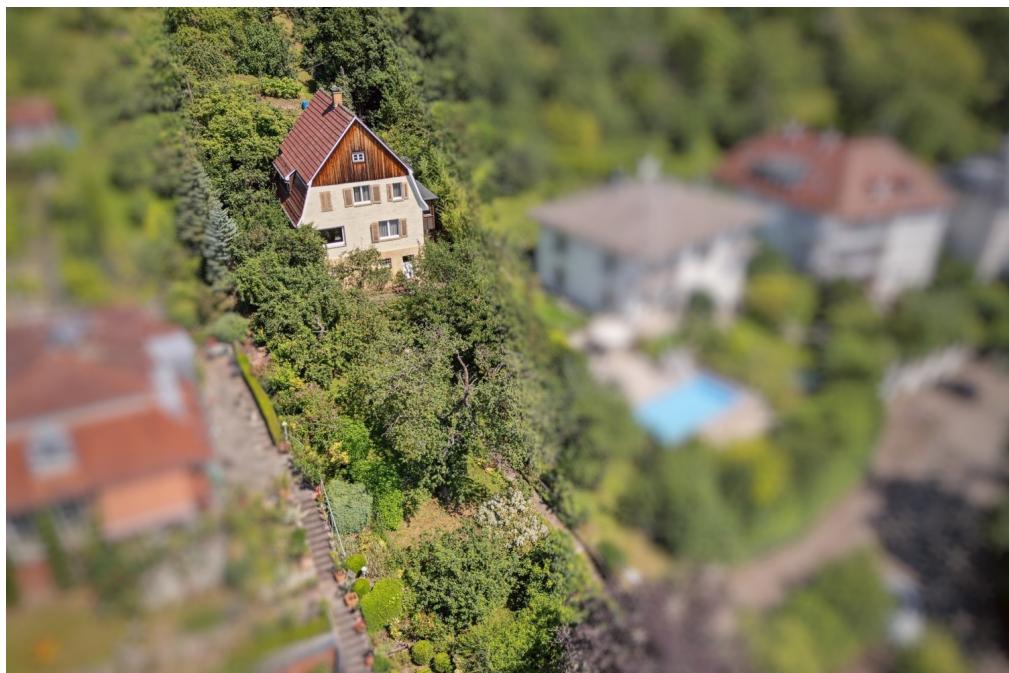
**CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24081026	Prix d'achat	1.596.000 EUR
Surface habitable	ca. 134 m <sup>2</sup>	Type d'objet	Plot
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Démolition
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1921		

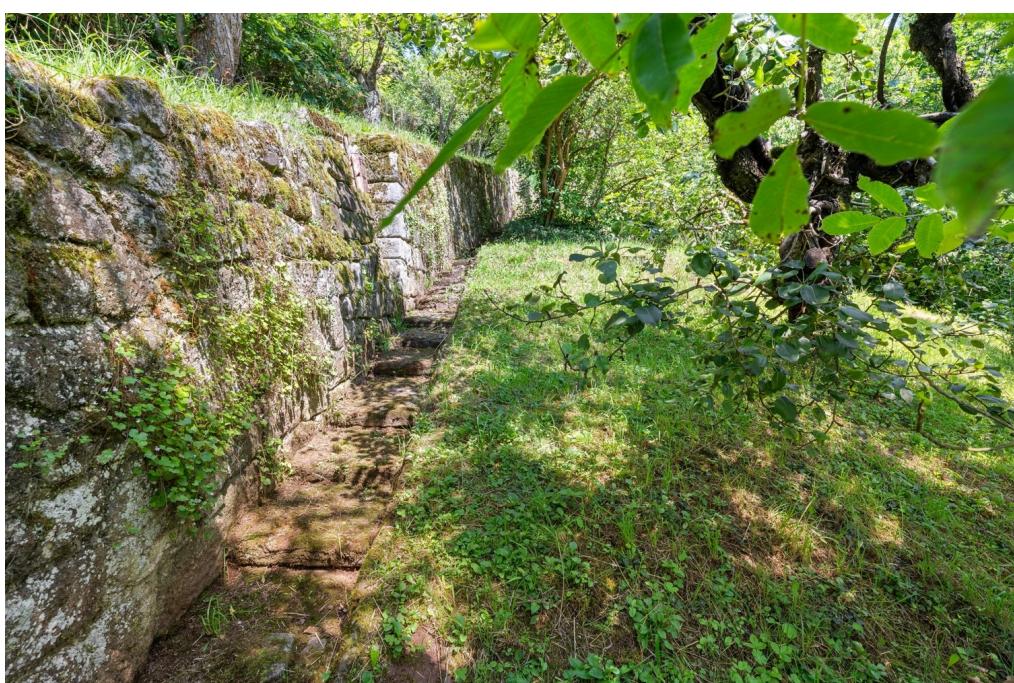
CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



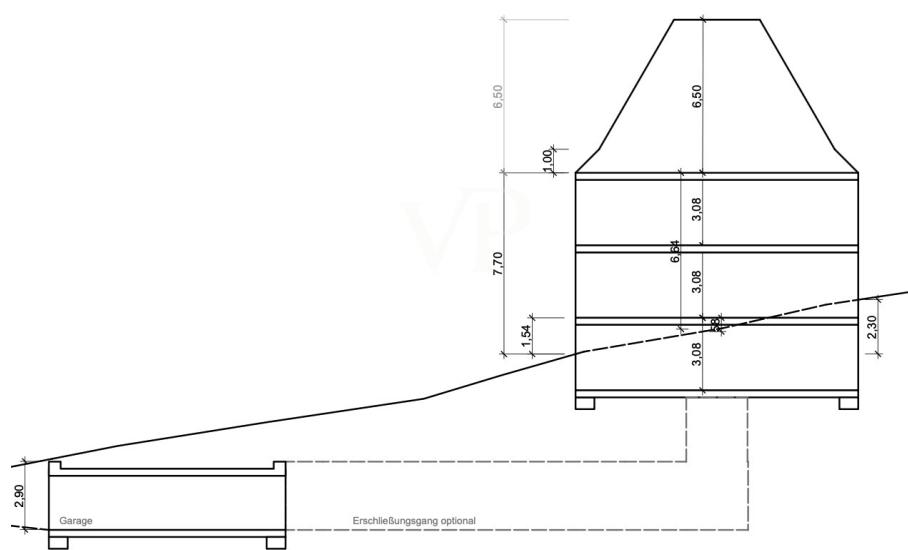
CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



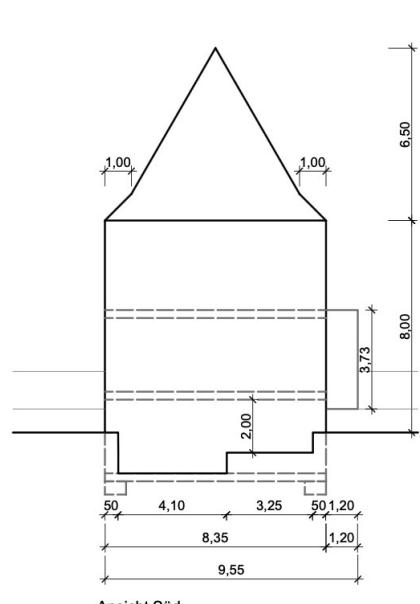
CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété

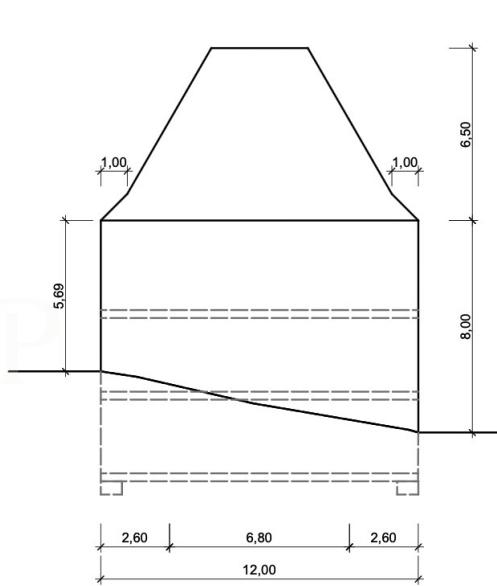


CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



Ansicht Süd



Ansicht West



CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

**CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## Une première impression

Située en position dominante sur la Heslacher Wand, cette propriété offre une vue imprenable, un jardin enchanteur et un quartier très prisé. La construction d'un nouveau bâtiment est possible conformément au plan d'aménagement « Südhang Hasenberg » et à la zone de construction n° 9. Des dérogations, notamment concernant l'enveloppe du bâtiment, doivent être négociées individuellement avec les services d'urbanisme et sont possibles après concertation préalable, en tenant compte des constructions voisines. Ceci permet la construction potentielle d'un bâtiment de quatre étages (rez-de-jardin, rez-de-chaussée, premier étage et combles) d'une surface habitable d'environ 250 m<sup>2</sup>. Un garage souterrain spacieux peut également être aménagé. L'emplacement allie tranquillité et ensoleillement optimal. Le terrain généreux offre un espace suffisant pour une maison spacieuse avec un magnifique jardin, idéal pour les familles en quête d'un cadre de vie harmonieux. Cette propriété unique représente non seulement un lieu de vie idéal, mais aussi un investissement judicieux. La combinaison de tranquillité, de proximité avec la ville et de possibilités d'aménagement quasi illimitées en fait un bien très recherché par les constructeurs et les familles souhaitant réaliser la maison de leurs rêves. Actuellement, la propriété est occupée par une maison individuelle construite en 1921. Cette maison comprend un grenier non aménagé d'environ 40 m<sup>2</sup>, un étage (environ 60,3 m<sup>2</sup>) avec trois chambres et une salle de bains, et un rez-de-chaussée (environ 70,5 m<sup>2</sup>) avec une salle à manger, un salon, une cuisine, un couloir et des toilettes. La maison dispose d'un sous-sol complet d'environ 59 m<sup>2</sup> abritant les locaux techniques, le système de chauffage et les raccordements aux réseaux. Nous invitons chaleureusement les personnes intéressées à visiter la propriété et à découvrir par elles-mêmes son emplacement exceptionnel et ses dimensions. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions concernant les règles d'urbanisme, organiser une visite et vous accompagner dans la réalisation de votre projet de construction selon vos souhaits.

**CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 85 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 80 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 35 m<sup>2</sup>

Bis zu 4 Garagen / Stellplätze möglich

**CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## Tout sur l'emplacement

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 reiften.

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.

**CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart  
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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