

Stuttgart – Süd

\* Projet de rénovation ou terrain constructible pour une nouvelle construction dans un emplacement privilégié à flanc de colline \*

**CODE DU BIEN: 24081026\_H**



**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\_H - 70199 Stuttgart – Süd

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

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24081026_H	Prix d'achat	1.596.000 EUR
Surface habitable	ca. 134 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	1990
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1929	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x Garage, 50000 EUR (Vente)		

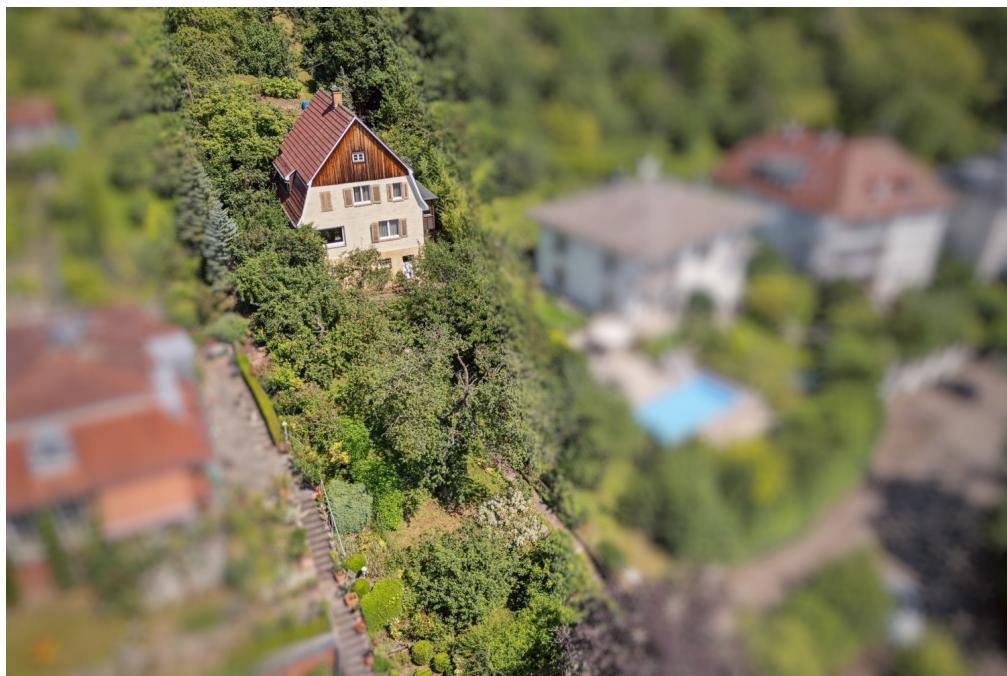
**CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	374.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1929

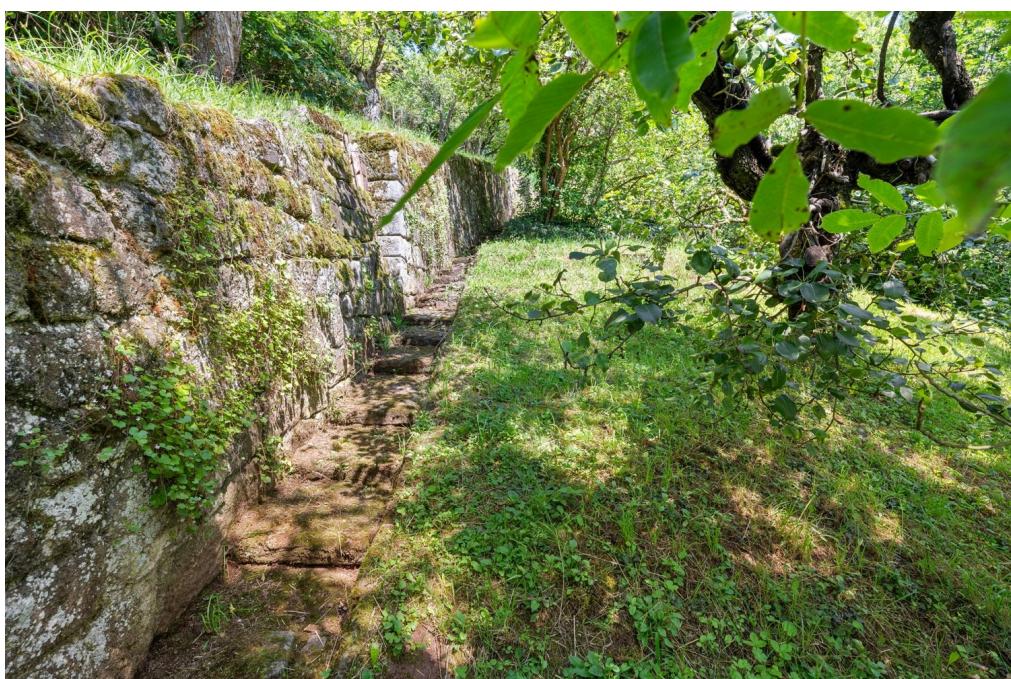
CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 OF THE WORLD®

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

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

## Une première impression

Projet de rénovation ou terrain constructible dans un emplacement privilégié à flanc de colline. Située sur les hauteurs de Heslacher Wand, cette propriété offre une vue imprenable, un charmant jardin intime et un quartier résidentiel de standing. Le terrain allie tranquillité, ensoleillement optimal et un fort potentiel, que ce soit pour une rénovation complète de la maison existante ou pour la construction d'une nouvelle maison attrayante. Sa superficie généreuse permet la création d'une maison spacieuse avec un magnifique jardin, idéale pour les familles ou les propriétaires souhaitant réaliser la maison de leurs rêves. La maison individuelle existante, construite en 1921, comprend : Rez-de-chaussée (environ 70,5 m<sup>2</sup>) : salle à manger, salon, cuisine, hall d'entrée et WC. Premier étage (environ 60,3 m<sup>2</sup>) : trois chambres et une salle de bains. Combles non aménagés (environ 40 m<sup>2</sup>) offrant un potentiel supplémentaire. Sous-sol (environ 59 m<sup>2</sup>) : buanderie, système de chauffage et raccordements. Une nouvelle construction est possible conformément au plan d'aménagement « Südhang Hasenberg » et à la zone de construction 9. Les dérogations, notamment concernant l'enveloppe du bâtiment, doivent être coordonnées individuellement avec le service d'urbanisme et sont possibles après concertation préalable, en tenant compte des bâtiments voisins. Il en résultera la possibilité de construire un bâtiment neuf de quatre étages (rez-de-jardin, rez-de-chaussée, étage et combles) d'une surface habitable d'environ 250 m<sup>2</sup>. De plus, un garage souterrain spacieux peut être aménagé sur la propriété. Que vous souhaitez rénover avec soin le bâtiment existant ou concrétiser votre projet de construction neuve moderne, ce terrain offre un excellent potentiel et représente un investissement sûr pour l'avenir. Nous serions ravis de vous conseiller sur les règles d'urbanisme et de vous accompagner dans la planification et la réalisation de vos idées. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour découvrir par vous-même cet emplacement exceptionnel et ses possibilités quasi illimitées.

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

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 374.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24081026\_H - 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)