

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 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.564 m²

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
Surface habitable	ca. 134 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1929
Place de stationnement	2 x Garage, 50000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.596.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	374.07 kWh/m²a
Classement énergétique	H
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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propriété

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



CODE DU BIEN: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propriété

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

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 m²) : salle à manger, salon, cuisine, hall d'entrée et WC. Premier étage (environ 60,3 m²) : trois chambres et une salle de bains. Combles non aménagés (environ 40 m²) offrant un potentiel supplémentaire. Sous-sol (environ 59 m²) : buanderie, système de chauffage et raccords. 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 résulterait 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 m². De plus, un garage souterrain spacieux peut être aménagé sur la propriété. Que vous souhaitiez 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 m²

Erdgeschoss: ca. 85 m²

Obergeschoss: ca. 80 m²

Dachgeschoss: ca. 35 m²

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 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.

CODE DU BIEN: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Plus d'informations

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.

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

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

www.von-poll.com