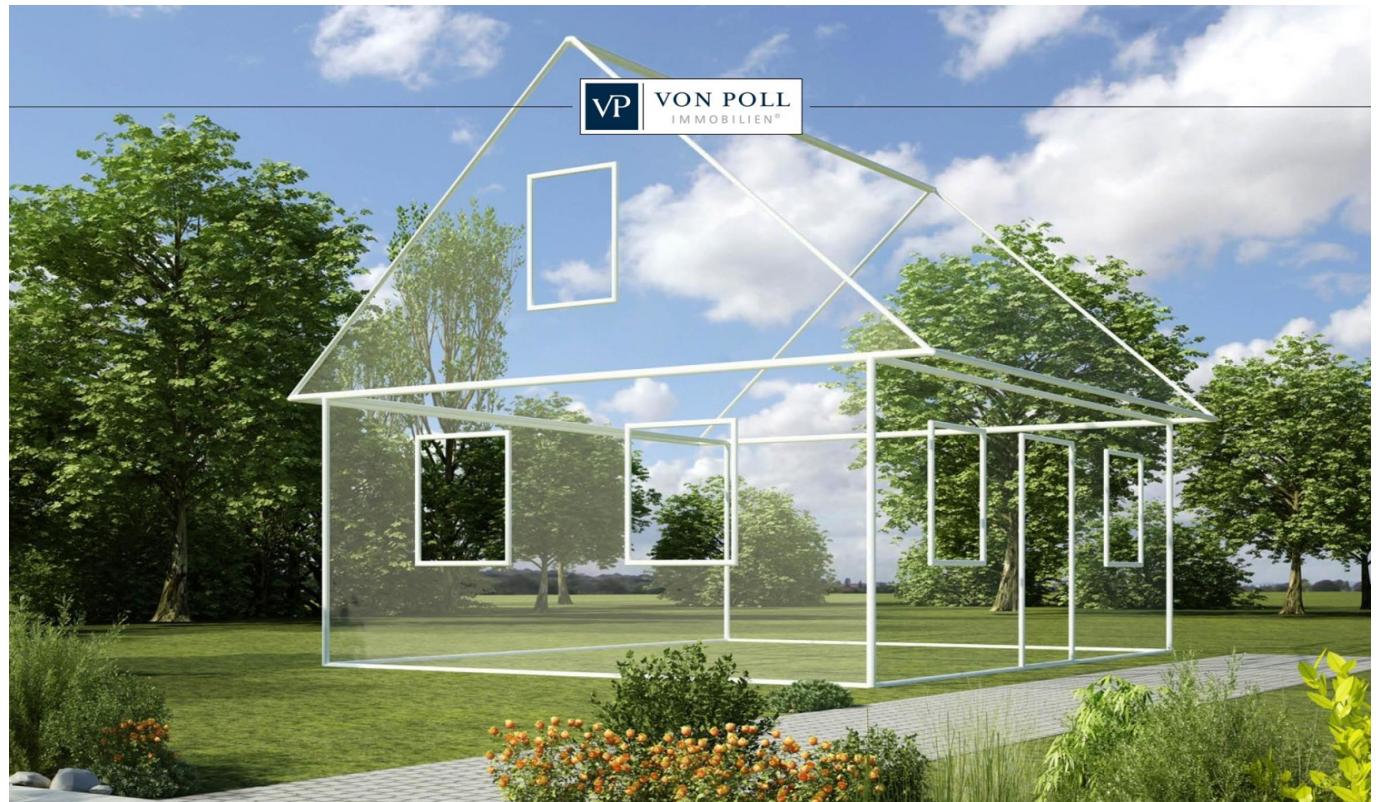


Stuttgart

## Terrain constructible très recherché et rare à Killesberg !

**CODE DU BIEN: 24081038**



**PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 553 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart

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

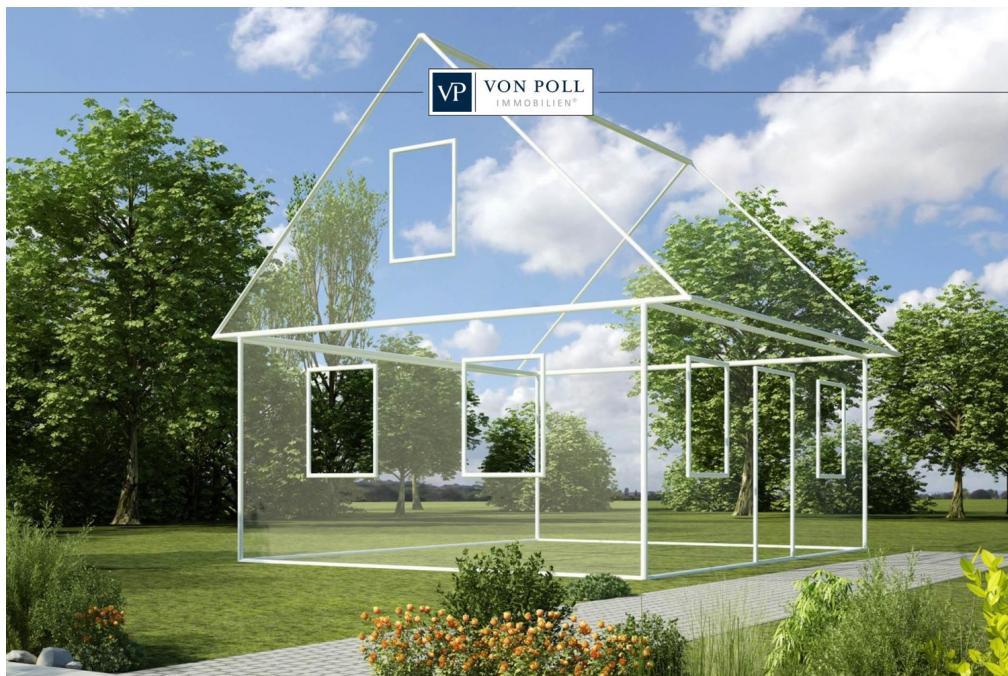
**CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## En un coup d'œil

|                        |            |                              |   |
|------------------------|------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24081038   | Prix d'achat                 | 1.190.000 EUR   |
| Année de construction  | 1939       | Type d'objet                 | Plot  |
| Place de stationnement | 1 x Garage | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                        |            | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée   |

**CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## Une première impression

Ce terrain plat et magnifique, avec une maison existante, est situé dans un quartier résidentiel prisé de Killesberg. Le quartier se caractérise par de charmantes maisons individuelles et bifamiliales d'âges variés, témoignant du potentiel de construction de la zone. Si vous recherchez le terrain idéal pour construire votre maison et celle de votre famille, cette propriété représente une opportunité rare de réaliser votre rêve. La rue est principalement fréquentée par les riverains, garantissant un environnement paisible et calme, particulièrement adapté aux enfants. Les familles avec enfants apprécieront tout particulièrement l'excellente infrastructure et les commodités environnantes. Un large éventail d'établissements scolaires, de la maternelle à l'école primaire, en passant par le collège et le lycée, ainsi que l'Académie des Beaux-Arts, sont facilement accessibles à pied. La propriété est également idéalement située à proximité du parc de Killesberg (environ 2 à 3 minutes à pied). Ce lieu de promenade populaire le week-end offre des sentiers pittoresques, une superbe aire de jeux et une mini-ferme. À proximité se trouvent deux clubs sportifs, un club de tennis, un mini-golf et un club équestre. La maison existante est une maison bifamiliale datant des années 1930. Le bâtiment sera vacant à compter du 1er février 2025, ce qui permet une occupation sans restriction. Le règlement d'urbanisme autorise la construction d'un bâtiment plus grand sur le terrain ; nous estimons qu'une maison individuelle d'environ 240 à 260 m<sup>2</sup> de surface habitable pourrait y être construite. Les informations essentielles concernant les possibilités de construction sont les suivantes : coefficient d'occupation du sol (COS) : 0,20, coefficient de surface de plancher (CSP) : 0,50, zone constructible 8. Selon la ville de Stuttgart, le terrain est libre de toute charge. Nous serons ravis de vous fournir des informations plus détaillées concernant le règlement d'urbanisme et autres détails pertinents lors d'une visite du site.

**CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## Tout sur l'emplacement

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 (Mühlbachhofschule) 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.

**CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## 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)