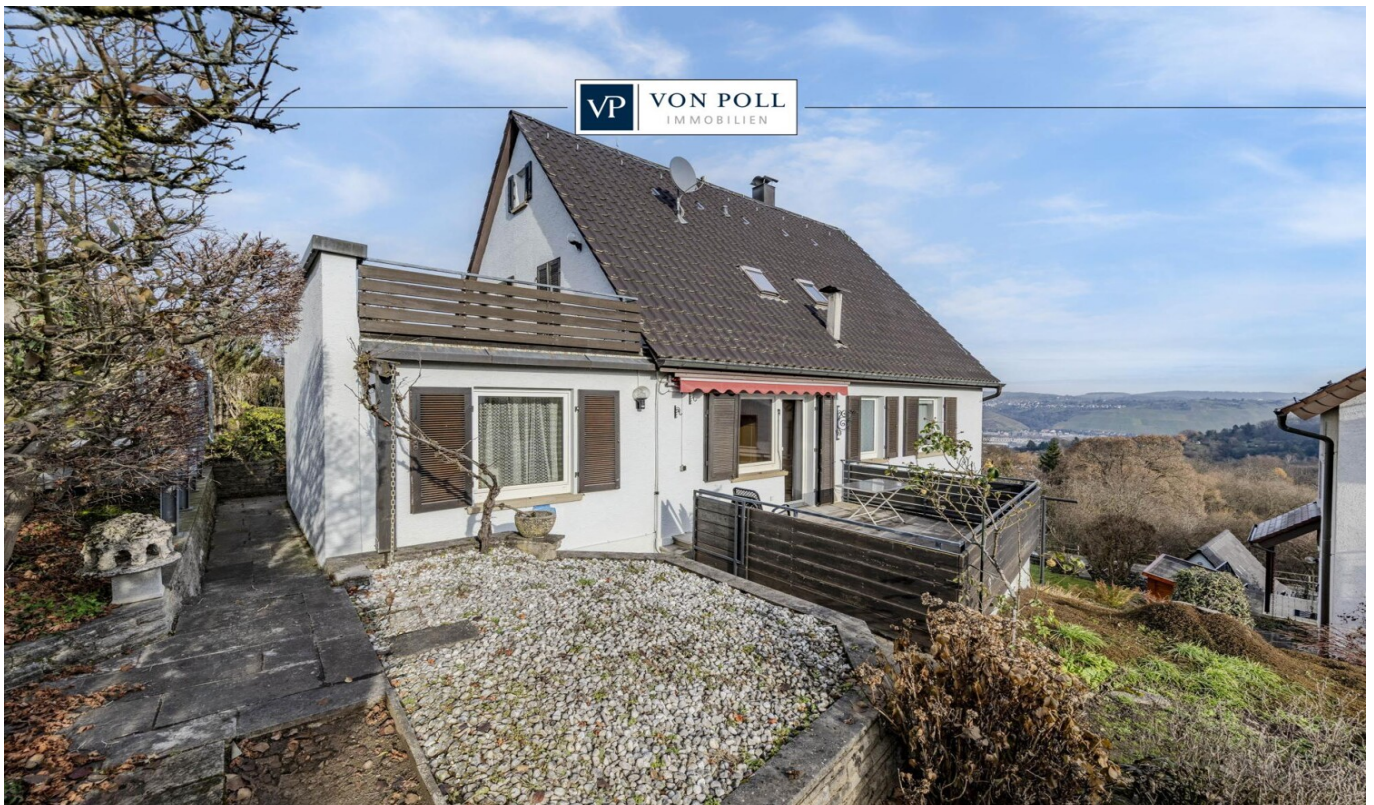


Stuttgart - Heumaden

# Wohnen mit Panoramablick: Solides Einfamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

CODE DU BIEN: 25081038



PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
874 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

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

**CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081038	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 162 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	1987
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1929	Surface de plancher	ca. 72 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	302.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.12.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1929

CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## 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: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## Une première impression

Dieses solide Einfamilienhaus in attraktiver Aussichtslage verbindet großzügige Platzverhältnisse mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Von der erhöhten Position aus eröffnet sich ein wunderschöner Panoramablick auf die angrenzenden Wälder – ideal für alle, die naturnah wohnen und einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür schätzen.

Der unverbaubare Weitblick ins Grüne erhöht die Lebensqualität des täglichen Wohnens und vermittelt eine sehr entspannende Atmosphäre. Zudem bietet sich Ihnen über die Jahreszeiten hinweg ein posterreifes Naturschauspiel.

Mit insgesamt 7 Zimmern bietet das Haus reichlich Raum für Familien, Homeoffice-Nutzer oder individuelle Wohnkonzepte. Die hellen und freundlichen Räume verteilen sich auf zwei Wohnebenen, ergänzt durch zwei Badezimmer, die den Alltag komfortabel gestalten. Das Untergeschoss bietet zusätzlich die Möglichkeit, durch Umbauten weiteren Wohnraum zu schaffen – perfekt für ein Gästezimmer, einen Hobbybereich oder eine kleine Einliegerlösung.

Auch im Außenbereich zeigt sich das Potenzial der Immobilie: Das großzügige Baufenster eröffnet Chancen für spätere Erweiterungen oder Anbauten, sodass sich das Haus flexibel an zukünftige Bedürfnisse anpassen lässt.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine Garage mit Grube zur Verfügung – ideal für Hobby-Schrauber oder als praktische Zusatzfläche. Ein besonderes Plus ist die Zufahrt von der Rückseite, die Umzüge, Einkäufe oder größere Transporte deutlich erleichtert.

Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen, jedoch gut erhaltenen

Zustand. Mit etwas Modernisierung lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das durch Lage, Blick und Gestaltungsspielraum langfristig überzeugt. Ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Freiraum, Naturbezug und Zukunftspotenzial legen.

**CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## Tout sur l'emplacement

Stuttgart-Heumaden zählt zu den begehrten Wohnlagen im Südosten Stuttgarts und überzeugt durch seine ansprechende Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhigem Umfeld und urbaner Anbindung. Der Stadtteil liegt auf der Filderebene und bietet durch seine unmittelbare Nähe zur Natur viele Grün- und Erholungsflächen, was wiederum mit einem hohen Freizeitwert verbunden ist. Die leicht erhöhte Lage dieses Grundstücks bietet einen eindrucksvollen Panoramablick über die umliegenden Höhenzüge und angrenzenden Wälder.

Der Stadtteil ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung und zahlreichen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die offene Bauweise und die begünstigte Topografie schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe, Weite und Exklusivität vermittelt.

Heumaden verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich quasi um die Ecke, sodass sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch die umliegenden Stadtbezirke auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar sind.

Zahlreiche Spazier- und Radwege rund um den Birkacher Forst bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen und familienfreundlichen Atmosphäre ist das pulsierende Stadtleben nie weit entfernt.

**CODE DU BIEN: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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 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: 25081038 - 70619 Stuttgart - Heumaden**

## 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)