

Stuttgart – Süd

\* Casa da demolire: Nuova costruzione con circa 250 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 4 garage su un terreno sensazionale \*

Codice oggetto: 24081026



PREZZO D'ACQUISTO: 1.596.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.564 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24081026
Superficie netta	ca. 134 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1921

Prezzo d'acquisto	1.596.000 EUR
Tipo di oggetto	Trama
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Smantellamento
Superficie lorda	ca. 100 m²



Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

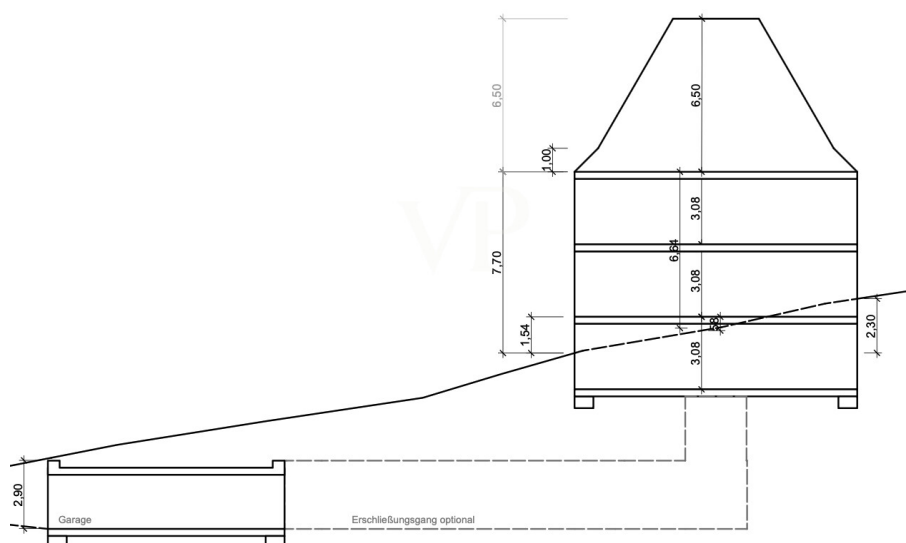
## La proprietà





Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

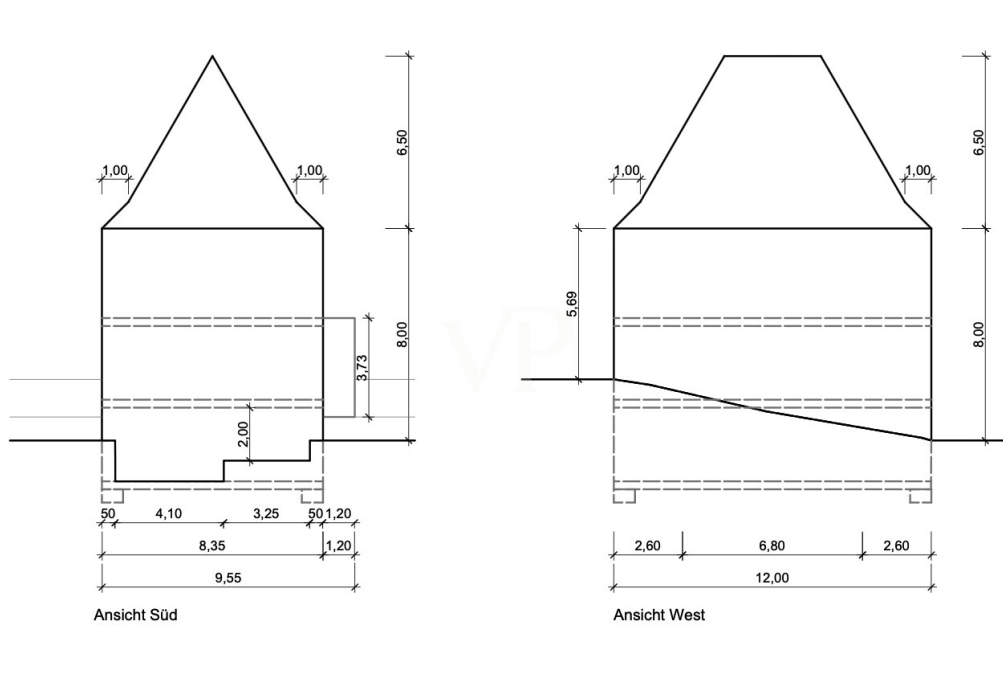
## La proprietà





Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà



### 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





Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Una prima impressione

In una posizione privilegiata e sopraelevata sull'Heslacher Wand, potrete godere di una vista ininterrotta, di un incantevole giardino e di un quartiere molto ricercato. Sono possibili nuove costruzioni secondo il piano regolatore "Südhang Hasenberg" e la zona edificabile 9. Eventuali deroghe, in particolare per quanto riguarda l'involucro edilizio, devono essere concordate individualmente con l'autorità edilizia e sono possibili dopo colloqui preliminari, tenendo conto degli edifici adiacenti. Ciò consente la potenziale realizzazione di un nuovo edificio con quattro piani (piano giardino, piano terra, primo piano e mansarda) e una possibile superficie abitabile di circa 250 m<sup>2</sup>. Inoltre, è possibile realizzare un ampio garage sotterraneo. La posizione combina tranquillità con un'eccellente esposizione al sole. L'ampio terreno offre ampio spazio per una casa spaziosa con uno splendido giardino, ideale per le famiglie che cercano un ambiente abitativo armonioso. Questa proprietà unica promette non solo una casa, ma anche un investimento redditizio. La combinazione di tranquillità, vicinanza alla città e possibilità di progettazione pressoché illimitate rende questa proprietà molto ricercata da costruttori e famiglie che desiderano realizzare la casa dei loro sogni. Attualmente, la proprietà è occupata da una casa indipendente costruita nel 1921. Questa casa dispone di una soffitta grezza di circa 40 m<sup>2</sup>, un piano superiore (circa 60,3 m<sup>2</sup>) con tre camere da letto e un bagno, e un piano terra (circa 70,5 m<sup>2</sup>) con sala da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno e WC. La casa dispone di un seminterrato completo, che, di circa 59 m<sup>2</sup>, ospita locali di servizio, l'impianto di riscaldamento e gli allacciamenti delle utenze. Gli interessati sono cordialmente invitati a visitare l'immobile di persona e a constatarne in prima persona la posizione eccezionale e le dimensioni. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda relativa alle normative edilizie o di fissare un appuntamento per una visita e di assistervi nella realizzazione del vostro progetto edilizio secondo i vostri desideri.

Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Ulteriori informazioni

**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.



Codice oggetto: 24081026 - 70199 Stuttgart – Süd

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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