

Stuttgart – Süd

**\* Progetto di ristrutturazione o appezzamento di terreno per nuova costruzione in posizione collinare privilegiata \***

*Codice oggetto: 24081026\_H*



**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\_H - 70199 Stuttgart – Süd

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

Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24081026_H
Superficie netta	ca. 134 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	2 x Garage, 50000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.596.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1990
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	374.07 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929



Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà



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

Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

## 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\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## La proprietà

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Una prima impressione

Progetto di ristrutturazione o terreno edificabile in posizione collinare privilegiata. Situata in una splendida posizione collinare sull'Heslacher Wand, questa proprietà offre una vista ininterrotta, un incantevole giardino appartato e un quartiere esclusivo. Il terreno combina tranquillità, un'eccellente esposizione al sole e un grande potenziale, sia per una ristrutturazione completa della casa esistente che come base per una nuova costruzione di grande impatto. L'ampia superficie consente la creazione di una casa spaziosa con uno splendido giardino, ideale per famiglie o proprietari di casa con visioni individuali per la casa dei loro sogni. La casa indipendente esistente, costruita nel 1921, comprende: Piano terra (circa 70,5 m<sup>2</sup>): sala da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno e WC. Primo piano (circa 60,3 m<sup>2</sup>): tre camere da letto e un bagno. Mansarda grezza (circa 40 m<sup>2</sup>) con ulteriore potenziale. Seminterrato (circa 59 m<sup>2</sup>): locali di servizio, impianto di riscaldamento e allacciamenti. 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 previo colloquio preliminare, tenendo conto degli edifici adiacenti. Il risultato è un potenziale nuovo edificio con quattro piani (piano giardino, piano terra, piano superiore e mansarda) e una possibile superficie abitabile di circa 250 m<sup>2</sup>. Inoltre, è possibile realizzare un ampio garage sotterraneo. Che desideriate ristrutturare con cura l'edificio esistente o realizzare il vostro sogno di una nuova costruzione moderna, questa proprietà offre un'eccellente base e promette un investimento a prova di futuro. Saremo lieti di consigliarvi sulle normative edilizie e di supportarvi nella pianificazione e realizzazione delle vostre idee. Fissate un appuntamento oggi stesso per scoprire di persona la posizione eccezionale e le possibilità pressoché illimitate.



Codice oggetto: 24081026\_H - 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\_H - 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\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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\_H - 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)