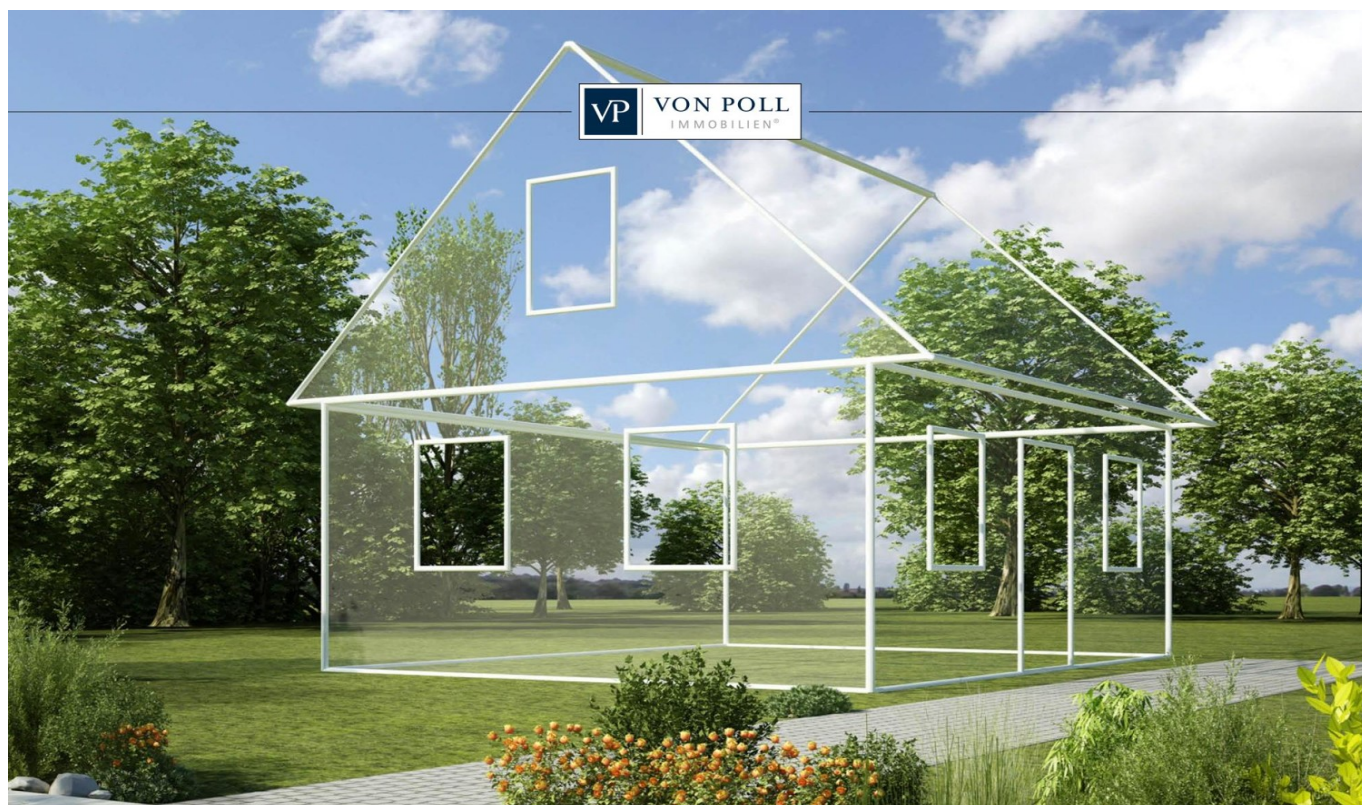


Stuttgart

# Molto ricercato e raro! Terreno edificabile a Killesberg

Codice oggetto: 24081038



PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 553 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24081038 - 70192 Stuttgart

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

Codice oggetto: 24081038 - 70192 Stuttgart

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24081038	Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Anno di costruzione	1939	Tipo di oggetto	Trama
Garage/Posto auto	1 x Garage	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24081038 - 70192 Stuttgart

## La proprietà



**Codice oggetto: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## Una prima impressione

Questa proprietà è un bellissimo terreno pianeggiante con un edificio esistente in una zona residenziale ambita sul Killesberg. Il quartiere è caratterizzato da graziose case unifamiliari e bifamiliari di varie età, che offrono un assaggio del potenziale edilizio della zona. Se state cercando il terreno perfetto per costruire una casa per voi e la vostra famiglia, questa proprietà rappresenta una rara opportunità per realizzare il vostro sogno. La strada è frequentata principalmente dai residenti locali, garantendo un ambiente tranquillo e silenzioso, soprattutto per i bambini. Le famiglie con bambini trarranno particolare beneficio dall'eccellente infrastruttura e dai servizi circostanti. Un'ampia gamma di istituti scolastici, dalla scuola materna alla scuola primaria, dalle scuole secondarie all'Accademia di Belle Arti, sono facilmente raggiungibili a piedi. La proprietà è inoltre situata in posizione strategica vicino al Killesberg Park (a circa 2-3 minuti a piedi). Questa popolare meta per il fine settimana offre pittoreschi sentieri, un meraviglioso parco giochi e una fattoria didattica. Nelle vicinanze si trovano due circoli sportivi, un tennis club, un campo da minigolf e un circolo ippico. L'edificio esistente è una casa bifamiliare risalente agli anni '30. Sarà libero dal 1° febbraio 2025, quindi non ci sono restrizioni in materia di locazione. I regolamenti edilizi consentono la costruzione di un edificio più grande sul sito; stimiamo che, ad esempio, si potrebbe costruire una casa unifamiliare con circa 240-260 metri quadrati di superficie abitabile. Le informazioni di base sulle possibilità di edificazione sono le seguenti: Indice di Copertura del Sito (GRZ): 0,20, Indice di Superficie (GFZ): 0,50, Zona Edificabile 8. Secondo la Città di Stoccarda, non ci sono vincoli sulla proprietà. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni più dettagliate sui regolamenti edilizi e altri dettagli rilevanti durante una visita in loco.

**Codice oggetto: 24081038 - 70192 Stuttgart**

## Tutto sulla posizione

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 (Mühlbachhofschole) 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.



Codice oggetto: 24081038 - 70192 Stuttgart

## 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: 24081038 - 70192 Stuttgart

## 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)