Stuttgart – Süd

* Sanierungsobjekt oder Grundstück zur Neubebauung in bester Halbhöhenlage *

Número de propiedad: 24081026_H

PRECIO DE COMPRA: 2.100.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 134 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.564 m^2

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

De un vistazo

Número de propiedad	24081026_H
Superficie habitable	ca. 134 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1929
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 50000 EUR (Venta)

Precio de compra	2.100.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	374.07 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0711 - 24 83 749 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

La propiedad

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/stuttgart

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Una primera impresión

Sanierungsobjekt oder Grundstück zur Neubebauung in bester Halbhöhenlage

In schönster Halbhöhenlage an der Heslacher Wand bietet dieses Objekt eine unverbaubare Aussicht, einen charmanten, verwunschenen Garten und eine exklusive Nachbarschaft.

Das Grundstück vereint Ruhe, ausgezeichnete Besonnung und viel Potenzial – sei es für eine umfassende Sanierung des bestehenden Hauses oder als Basis für einen attraktiven Neubau. Die großzügige Fläche ermöglicht die Verwirklichung eines geräumigen Zuhauses mit traumhaftem Garten – ideal für Familien oder Bauherren mit individuellen Wohnträumen.

Das derzeit bestehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1921 verfügt über:

Erdgeschoss (ca. 70,5 m²): Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Diele und WC.
Obergeschoss (ca. 60,3 m²): Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer.
Unausgebaute Bühne (ca. 40 m²), die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Unterkellerung (ca. 59 m²): Nutzräume, Heizungsanlage und Hausanschlüsse.
Ein Neubau ist gemäß dem Bebauungsplan "Südhang Hasenberg" und der Baustaffel 9 möglich. Befreiungen, insbesondere hinsichtlich des Baufensters, können individuell mit dem Baurechtsamt abgestimmt werden. Erste Vorgespräche deuten darauf hin, dass Anpassungen unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung machbar sind.

Egal, ob Sie das bestehende Gebäude liebevoll sanieren oder Ihre Vision eines modernen Neubaus verwirklichen möchten – dieses Grundstück bietet eine hervorragende Grundlage und verspricht eine zukunftssichere Investition.

Wir beraten Sie gerne zu den baurechtlichen Gegebenheiten und unterstützen Sie bei der Planung und Umsetzung Ihrer Ideen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich vor Ort von der besonderen Lage und den nahezu unbegrenzten Möglichkeiten zu überzeugen.

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Todo sobre la ubicación

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 reiften.

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.

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 374.07 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 24081026_H - 70199 Stuttgart – Süd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com