Stuttgart – Killesberg

Sehr begehrt und rar! Sanieren oder neu bauen am Killesberg

Número de propiedad: 24081038_H

PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 553 m^2

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

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

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

De un vistazo

Número de propiedad	24081038_H
Superficie habitable	ca. 150 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1939
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.390.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	29.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	321.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1939

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

La propiedad

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

Una primera impresión

Bei diesem Kaufangebot handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus aus den 30er Jahren. Dieses wird aktuell vollständig geräumt, sodass keinerlei Einschränkungen in Bezug auf Mietverhältnisse bestehen. Baurechtlich kann hier ein größeres Gebäude erstellt werden, wobei wir schätzen, dass auf diesem schönen Grundstück ein Einfamilienhaus mit rund 240 - 260 Quadratmetern Wohnfläche entstehen kann.

Daher ist es aus unserer Sicht wirtschaftlich sinnvoller neu zu bauen anstatt zu sanieren, wobei persönliche Präferenzen entscheidend sind.

Grundlegende Informationen zu den baulichen Möglichkeiten wie folgt:

GRZ: 0,20
GFZ: 0,50, Baustaffel 8

Laut Auskunft der Stadt Stuttgart bestehen keine Baulasten auf dem Grundstück. Weitere, detailliertere Anbauvorschriften und Informationen können wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung mitteilen.

Das charmante, ebene Grundstück befindet sich in gehobener Wohnlage am Killesberg. Die Nachbarschaft ist geprägt von schönen Ein- bis Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre und vermittelt im gleichen Zug einen ersten Eindruck, im Zusammenhang mit den baulichen Möglichkeiten.

Falls Sie auf der Suche nach einem passenden Grundstück sind, um für sich und Ihre Familie ein Haus nach Ihren Vorstellungen zu errichten, bietet sich mit diesem Angebot eine seltene Gelegenheit Ihren Traum zu verwirklichen.

Der Straße wird im Grunde nur von Anlegern befahren. Daher ist es angenehm ruhig und vor allem sehr kindergerecht. Gerade Familien mit Kindern profitieren von der Infrastruktur sowie den umliegenden Gegebenheiten. Angefangen vom Kindergarten über Grundschule, weiterführende Schulen bis hin zur Akademie für Bildende Künste, sind verschiedenste Bildungseinrichtungen zu Fuß erreichbar.

Nur wenige Gehminuten entfernt, liegt der Höhenpark Killesberg.
Der Park ist eine sehr beliebte Anlaufstelle an Wochenenden und bietet neben

malerischen Spazierwegen einen sehr schönen Abenteuerspielplatz sowie einen Streichelzoo. Nicht weit entfernt befinden sich zwei Sportvereine, ein Tennisclub, eine Minigolf-Anlage und ein Reitsport-Verein.

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

Todo sobre la ubicación

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 (Mühlbachhofschule) 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.

Número de propiedad: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
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: 24081038_H - 70192 Stuttgart – Killesberg

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