

Stuttgart – Süd

## \* Sanierungsobjekt oder Grundstück zur Neubebauung in bester Halbhöhenlage \*

????????? ??????????: 24081026\_H



????? ??????: 2.100.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.564 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ??? ??????

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| ???????? ????????? | 24081026_H                         |
| ???????????        | ca. 134 m²                         |
| ????? ??????       | ???????????????                    |
| ????????           | 5                                  |
| ???????????        | 3                                  |
| ????????           | 1                                  |
| ???? ????????????  | 1929                               |
| ????? ???????????? | 2 x ??????, 50000<br>EUR (???????) |

|                   |                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????       | 2.100.000 EUR                                                                         |
| ?????             | ???????????                                                                           |
| ???????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????? | 1990                                                                                  |
| ????????          | ???????                                                                               |
| ???????????       | ca. 100 m²                                                                            |
| ????????          | ????????, WC<br>???????????, ??????                                                   |

???????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ???????? ???????<br>??????????                                               | 374.07 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.11.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1929           |

??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ????????



???????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ?????????



???????? ??: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ???????



???????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ?????????



??????? ???????? : 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ????????



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)

??????? ???????? : 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ????????

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



??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

?? ????????

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  
IN THE WORLD®

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

??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

## ??? ?????? ??????????

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 m<sup>2</sup>): Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Diele  
und WC. Obergeschoss (ca. 60,3 m<sup>2</sup>): Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer.  
Unausgebaute Bühne (ca. 40 m<sup>2</sup>), die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.  
Unterkellerung (ca. 59 m<sup>2</sup>): 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 zukunftsichere 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.

??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 24081026\_H - 70199 Stuttgart – Süd

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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