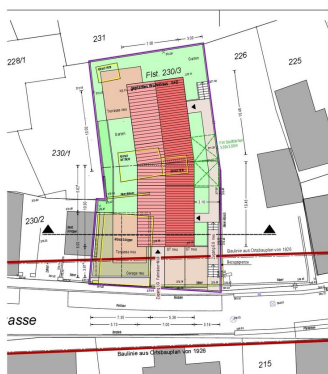


# Exposé

## Wohnen in Filderstadt

### Seltene Gelegenheit: Baugrundstück in 1A-Lage von Filderstadt-Bernhausen



Objekt-Nr. OM-423658

**Wohnen**

Verkauf: **499.000 €**

70794 Filderstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche

441,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Grundstück mit einer Fläche von ca. 441 m<sup>2</sup> befindet sich in absoluter Seltenheitslage direkt an der Fußgängerzone von Filderstadt-Bernhausen und bietet ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwickler.

Das Grundstück ist länglich geschnitten und erstreckt sich nach hinten leicht ansteigend. Der gewachsene Boden liegt straßenseitig aktuell etwa einen halben Geschosshöhenversatz höher, kann jedoch im Zuge der Bauvorbereitung angepasst werden. Die Grundstücksstruktur erlaubt eine gut nutzbare Bebauung mit attraktiver Ausrichtung.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein alter, abrisssreifer Schuppen, zudem wird die Fläche derzeit von den angrenzenden Nachbarn gärtnerisch genutzt. Das Grundstück ist noch nicht erschlossen, die entsprechenden Anschlüsse sind jedoch in der Straße vorhanden.

Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet nicht vor, die bauliche Entwicklung orientiert sich an der Umgebungsbebauung gemäß §34 BauGB. Für das Grundstück wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt und positiv beschieden. Genehmigungsfähig ist beispielsweise die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein Kellergeschoss in Hochparterre-Bauweise. Das Grundstück lässt jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu.

Trotz der zentralen Innenstadtlage überzeugt das Grundstück durch eine angenehm ruhige Situation im rückwärtigen Bereich und verbindet damit urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Grundstücke mit vergleichbarem Lageprofil und Entwicklungspotenzial sind in Bernhausen äußerst selten verfügbar und stellen eine entsprechend werthaltige Investitionsmöglichkeit dar.

## Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich im Herzen von Filderstadt-Bernhausen – direkt an der Fußgängerzone und damit in einer der gefragtesten und seltensten Lagen des Stadtteils. Grundstücke in dieser zentralen Innenstadtlage kommen nur äußerst selten auf den Markt und bieten entsprechend hohes Wert- und Entwicklungspotenzial.

Bernhausen gilt als wirtschaftliches und infrastrukturelles Zentrum Filderstadts und überzeugt durch eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Filderstadt-Bernhausen (S2) bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Stuttgart und Flughafen. Die Autobahn A8, der Flughafen Stuttgart sowie die Landesmesse sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv.

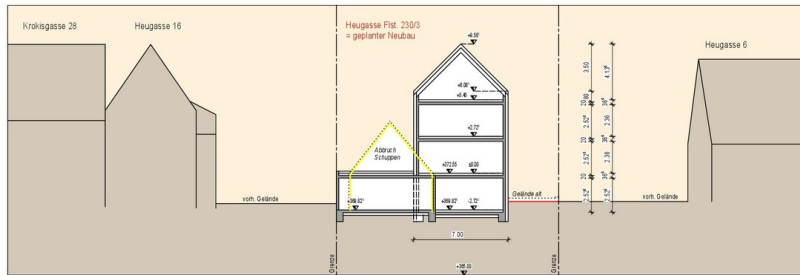
Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten, gewachsenen Bebauung und einer lebendigen, aber dennoch angenehmen innerstädtischen Atmosphäre – eine Lage, die sowohl heute als auch langfristig zu den stabilsten und wertbeständigsten im gesamten Filderraum zählt.

### **Infrastruktur:**

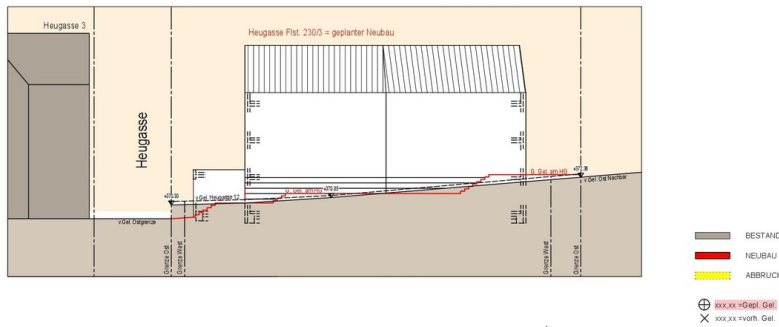
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

## SCHNITT

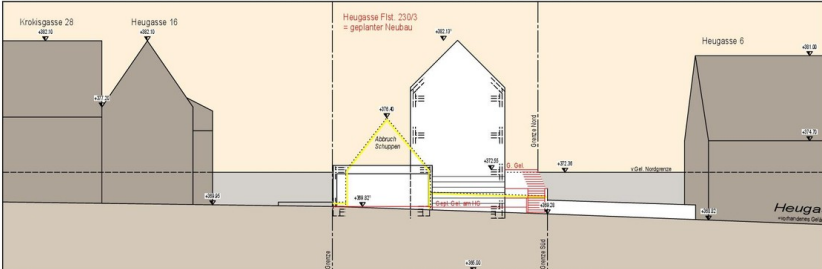


## OSTANSICHT

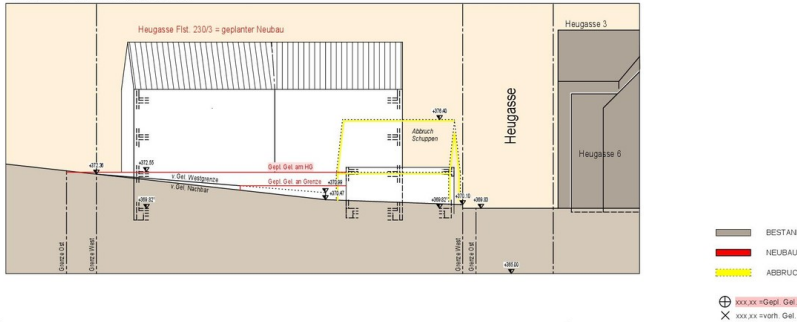


Schnitt + Ostansicht

## SÜDANSICHT



## WESTANSICHT



Süd + Westansicht