

Stuttgart – Frauenkopf

# Charmantes Einfamilienhaus inmitten von Natur und Ruhe

Objektnummer: 25081026



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.691 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25081026   |
| Wohnfläche   | ca. 231 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1934       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.490.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1987                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 44 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche  |

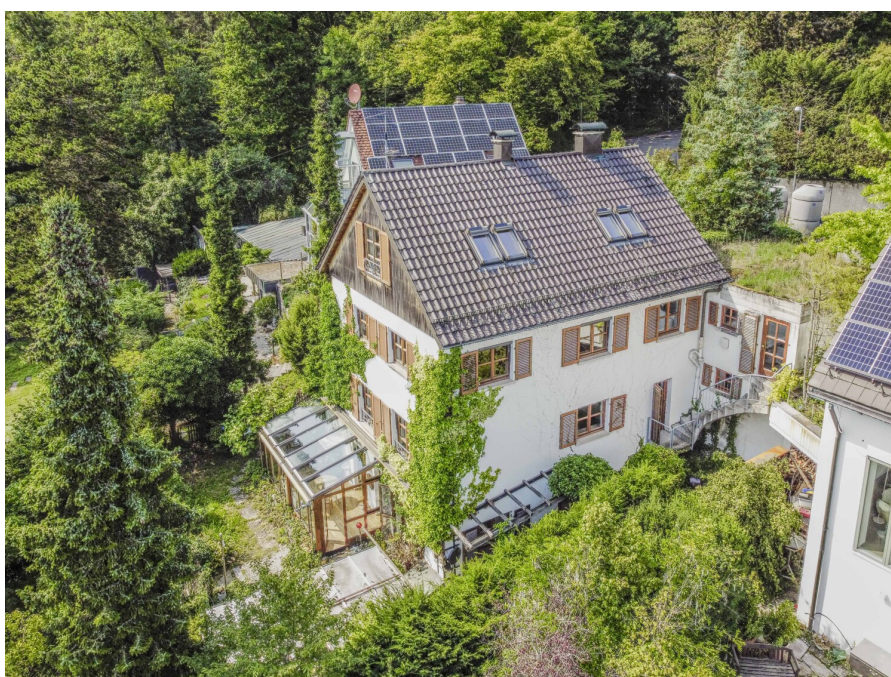
Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergiebedarf            | 181.54 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1934           |

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

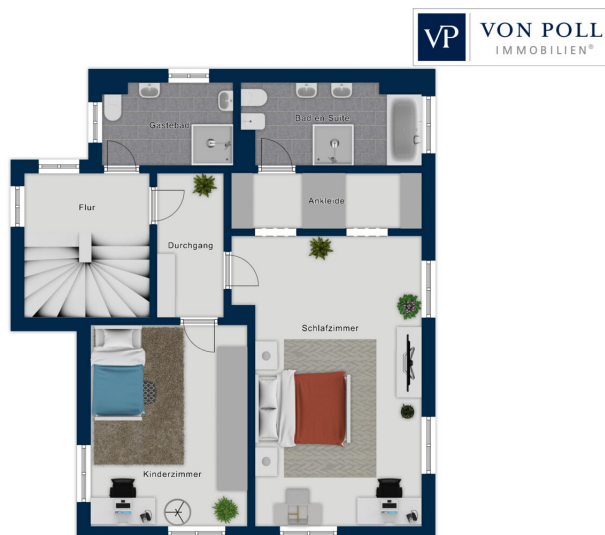


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Ein erster Eindruck

In begehrter, absolut ruhiger Höhenlage von Stuttgart-Frauenkopf präsentiert sich dieses frei stehende Einfamilienhaus als wahres Schmuckstück für Naturliebhaber und Familien mit Anspruch an Raum, Atmosphäre und Lebensqualität.

Das Haus liegt idyllisch eingebettet auf einem verwunschenen, liebevoll eingewachsenen Grundstück, das Privatsphäre und Erholung garantiert. Umgeben von altem Baumbestand, blühenden Sträuchern und umwachsenen Gartenwegen und Teichen bietet das Anwesen eine ganz besondere Rückzugsoase – fast wie ein kleines Paradies mitten im Grünen.

Die Immobilie überzeugt durch ihren charmanten Charakter, großzügige Raumaufteilung und durchdachte Ausstattung.

Bequem parken Sie Ihr Fahrzeug in oder vor der Doppelgarage und gelangen über wenige Treppenstufen zum Hauseingang. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, das im Zuge einer vollumfänglichen Sanierung Mitte der 80er Jahre offen gestaltet wurde. Ein schöner Parkettboden ziert den Raum und vermittelt im Zusammenspiel mit einem stilechten Holzofen eine gemütliche Atmosphäre. Über den Flur gelangen Sie zum Hauswirtschafts- und Hobbyraum, bzw. zum hinteren Ausgang.

Im Gartengeschoß erwartet Sie eine liebevoll eingerichtete Wohnküche mit direktem Zugang zum Wintergarten, der ganzjährig einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Ob sonnige Frühstücke oder gemütliche Abende im Kreise der Familie – hier wird das Wohnen zum Genuss. Auch ein (Gäste-) Bad mit bodentiefer Dusche steht zur Verfügung was besonders praktisch ist, falls Sie Besuch haben.

Über den Wintergarten gelangen Sie zur Terrasse bzw. zu Ihrem privaten Naherholungsgebiet.

Mit insgesamt drei Kinderzimmern, einem großzügigen Elternschlafzimmer, Hobbyraum, Außenpool und drei voll ausgestatteten Bädern bietet das Haus viel Platz für Familienleben, individuelle Entfaltung oder auch Arbeiten von zu Hause. Die Raumaufteilung ist flexibel und ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Schlaf- und Kinderzimmer verteilen sich auf Ober- und Dachgeschoß und verfügen über ansprechende, gut nutzbare Platzverhältnisse und eine herrliche Aussicht ins Grüne. Eines der Bäder ist - en suite - über die begehbare Ankleide im Elternschlafzimmer

erreichbar.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten, teils modernisierten Zustand. Bei der Sanierung in den Jahren 1986/ 1987 wurde das Haus gedämmt, Grundinstallationen wie Heizung und Elektrik wurden erneuert. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für individuelle Gestaltung und Weiterentwicklung – ob stilvolle Modernisierung oder behutsame Renovierung im Einklang mit dem einzigartigen Charakter des Hauses.

Das Grundstück selbst ist eine absolute Rarität in dieser Lage: ruhig, grün, kaum einsehbar und dennoch hervorragend angebunden – ein idealer Ort für Familien, Ruhesuchende oder Menschen mit Sinn für das Besondere. Der Gartenbereich erstreckt sich über eine Streuobstwiese und ermöglicht Ihnen und Ihren Kindern, die Natur im eigenen Zuhause zu entdecken.

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Ausstattung und Details

Zu den (Ausstattungs-) Merkmalen zählen:

- 2 Einzelgaragen bzw. Doppelgarage vor dem Haus
- Gas-Zentralheizung (Niedertemperaturkessel, Brenner in 2018 neu)
- Bodenheizung im Gartengeschoss
- Insgesamt 3 Bäder
- Durchgangs- und Treppenwege sind mit Cannstatter Travertin ausgelegt
- Insgesamt 4 Schlafzimmer
- Beheizter Wintergarten
- Außenpool (länger nicht in Betrieb)
- Offene Wohnküche mit Speiseaufzug in die obere Etage
- Holzofen zur autarken Beheizung
- Großzügiger Hobby- oder Werkraum

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Stuttgart-Frauenkopf gehört zu den exklusiven und ruhigeren Wohnlagen der baden-württembergischen Landeshauptstadt. Gelegen auf einem Höhenrücken östlich des Stadtzentrums, besticht Frauenkopf durch seine naturnahe Umgebung, eine gehobene Nachbarschaft sowie eine hervorragende Aussichtslage über das Neckartal und Teile der Stadt.

Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und Villen, eingebettet in viel Grün. Die Umgebung ist geprägt von Waldflächen und Naturschutzgebieten, was besonders Ruhesuchende und Naturliebhaber anspricht. Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt von Stuttgart in wenigen Fahrminuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Über die nahegelegene B27 sowie die Neue Weinsteige besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Innenstadt, Degerloch und weiter Richtung Autobahn. Auch die Bundesstraße B10 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen wie Stuttgart-Ost, Gablenberg oder Sillenbuch. In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Spazier- und Wanderwege im Waldgebiet rund um den Frauenkopf zur Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt ist Stuttgart-Frauenkopf ein sehr gefragter Wohnstandort, der durch seine Kombination aus Natur, Ruhe, Exklusivität und Nähe zur Innenstadt überzeugt. Ideal für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben mit naturnaher Erholung verbinden möchten.

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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