

Stuttgart – Frauenkopf

## Charming detached house surrounded by nature and tranquility

*Property ID: 25081026*



PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 231 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.691 m<sup>2</sup>

Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## At a glance

Property ID	25081026	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 231 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1987
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 44 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1934		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	181.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1934

Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



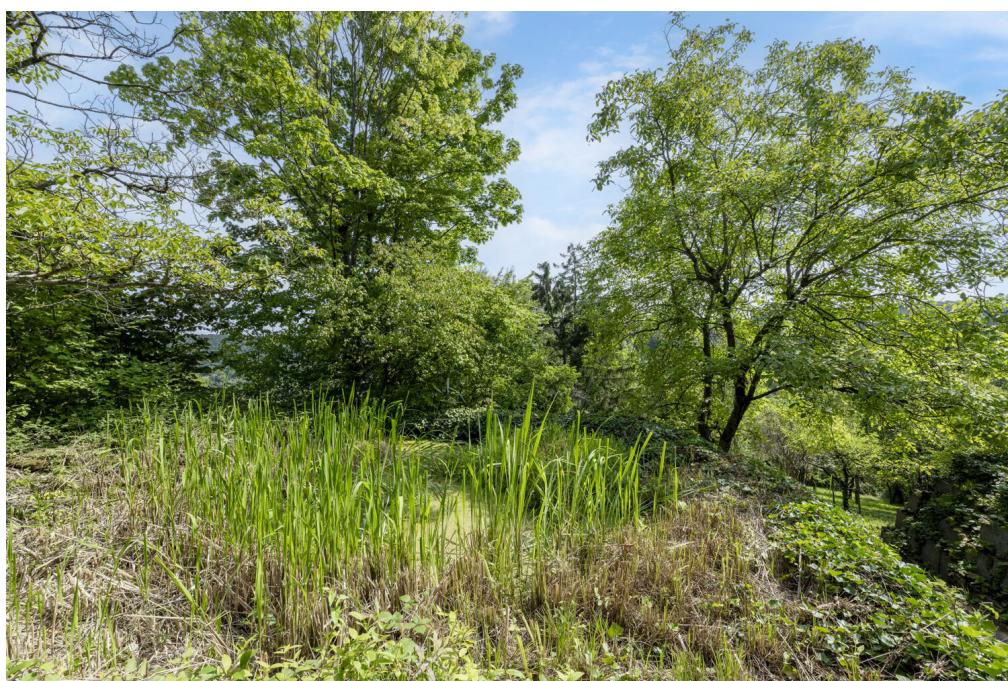
Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## The property

VP VON POLL FINANCE

### 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



Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

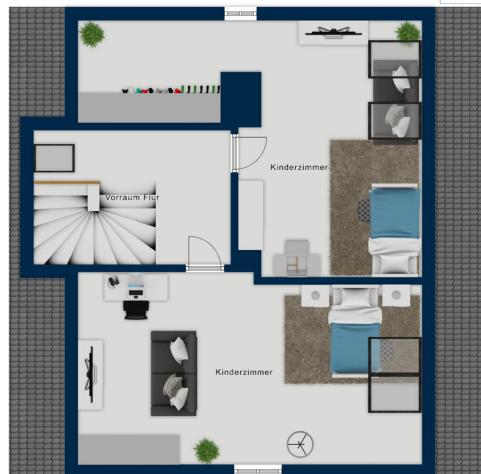
## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## A first impression

In a sought-after, absolutely quiet elevated location in Stuttgart-Frauenkopf, this detached single-family home presents itself as a true gem for nature lovers and families who appreciate space, atmosphere, and quality of life. The house is idyllically nestled on an enchanting, lovingly landscaped property that guarantees privacy and relaxation. Surrounded by mature trees, flowering shrubs, and verdant garden paths and ponds, the property offers a very special oasis of tranquility – almost like a small paradise amidst nature. The property impresses with its charming character, generous layout, and thoughtful features. You can conveniently park your vehicle in or in front of the double garage and reach the front door via a few steps. On the ground floor, there is a light-filled living and dining room, which was redesigned as an open-plan space during a complete renovation in the mid-1980s. Beautiful parquet flooring adorns the room and, together with a period-style wood-burning stove, creates a cozy atmosphere. The hallway leads to the utility and hobby room, as well as the rear exit. On the garden level, you'll find a lovingly furnished eat-in kitchen with direct access to the conservatory, which offers a magnificent view of the surrounding greenery year-round. Whether enjoying sunny breakfasts or cozy evenings with family, living here becomes a true pleasure. A guest bathroom with a walk-in shower is also available, which is particularly convenient when you have visitors. The conservatory leads to the terrace and your private outdoor retreat. With a total of three children's bedrooms, a spacious master bedroom, a hobby room, an outdoor pool, and three fully equipped bathrooms, the house offers ample space for family life, personal pursuits, or even working from home. The layout is flexible and ideally suited to the needs of families. The bedrooms and children's rooms are spread across the upper and attic floors and offer attractive, well-designed spaces and stunning views of the greenery. One of the bathrooms is en suite and accessible via the walk-in closet in the master bedroom. The property is in a well-maintained, partially modernized condition. During renovations in 1986/1987, the house was insulated, and basic installations such as heating and electrical systems were renewed. At the same time, it offers potential for individual design and further development – whether stylish modernization or careful renovation in harmony with the house's unique character. The property itself is an absolute rarity in this location: quiet, green, virtually private, yet excellently connected – an ideal place for families, those seeking tranquility, or people with an appreciation for the exceptional. The garden extends across an orchard, allowing you and your children to discover nature right at home.

**Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## All about the location

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.

**Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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