Stuttgart – Frauenkopf

Encantadora casa unifamiliar rodeada de naturaleza y tranquilidad.

Número de propiedad: 25081026

PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 231 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.691 m²

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

De un vistazo

Número de propiedad	25081026
Superficie habitable	ca. 231 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1934
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1987
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 44 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	10.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	181.54 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1934

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

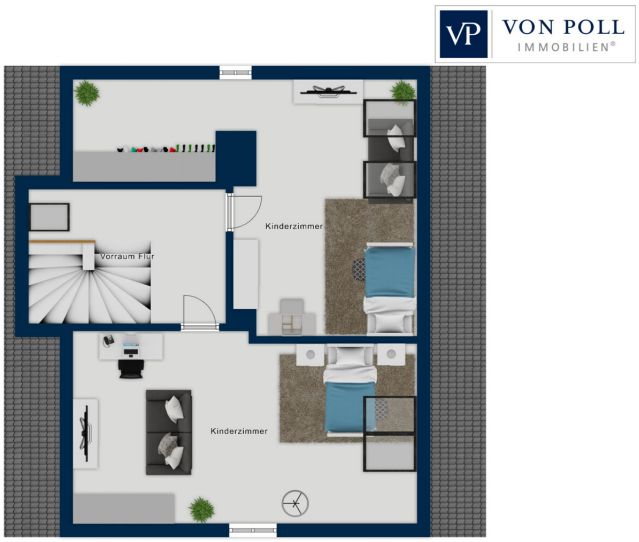
La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

La propiedad

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

Una primera impresión

En una codiciada y tranquila ubicación elevada en Stuttgart-Frauenkopf, esta casa unifamiliar independiente se presenta como una verdadera joya para los amantes de la naturaleza y las familias que aprecian el espacio, el ambiente y la calidad de vida. La casa se encuentra idílicamente enclavada en una encantadora propiedad con un cuidado paisajismo que garantiza privacidad y relajación. Rodeada de árboles maduros, arbustos en flor, frondosos senderos y estanques, la propiedad ofrece un oasis de tranquilidad muy especial, casi como un pequeño paraíso en plena naturaleza. La propiedad impresiona por su encanto, su generosa distribución y sus cuidados detalles. Puede aparcar su vehículo cómodamente dentro o delante del garaje doble y acceder a la puerta principal en pocos escalones. En la planta baja, se encuentra un luminoso salón-comedor, rediseñado como un espacio diáfano durante una reforma integral a mediados de los años 80. Un hermoso suelo de parquet adorna la estancia y, junto con una estufa de leña de época, crea un ambiente acogedor. El pasillo conduce al lavadero y al cuarto de ocio, así como a la salida trasera. En la planta baja, encontrará una cocina-comedor amueblada con mucho cariño y con acceso directo al invernadero, que ofrece una magnífica vista de la vegetación circundante durante todo el año. Ya sea disfrutando de desayunos soleados o de agradables veladas en familia, vivir aquí se convierte en un verdadero placer. También dispone de un baño de invitados con ducha a ras de suelo, especialmente práctico para recibir visitas. El invernadero da acceso a la terraza y a su rincón privado al aire libre. Con un total de tres dormitorios infantiles, un espacioso dormitorio principal, un cuarto de ocio, una piscina exterior y tres baños completos, la casa ofrece amplio espacio para la vida familiar, las actividades personales o incluso el teletrabajo. La distribución es flexible y se adapta perfectamente a las necesidades de las familias. Los dormitorios y las habitaciones infantiles se distribuyen en las plantas superior y ático, ofreciendo espacios atractivos y bien diseñados con impresionantes vistas a

la vegetación. Uno de los baños es en suite y se accede a él a través del vestidor del dormitorio principal. La propiedad se encuentra en un estado de conservación impecable y parcialmente modernizada. Durante las renovaciones de 1986/1987, la casa se aisló y se renovaron las instalaciones básicas, como la calefacción y la electricidad. Al mismo tiempo, ofrece potencial para un diseño individual y una mayor evolución, ya sea una modernización con estilo o una renovación meticulosa en armonía con el carácter único de la casa. La propiedad en sí es una auténtica rareza en esta ubicación: tranquila, verde, prácticamente privada y, a la vez, excelentemente comunicada; un lugar ideal para familias, quienes buscan tranquilidad o quienes aprecian lo excepcional. El jardín se extiende a través de un huerto, lo que les permite a usted y a sus hijos descubrir la naturaleza en casa.

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 181.54 kwh/(m²*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 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: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

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