

Stuttgart – Frauenkopf

# Charmantes Einfamilienhaus inmitten von Natur und Ruhe

CODE DU BIEN: 25081026



PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.691 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25081026
Surface habitable	ca. 231 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1934
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1987
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 44 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	181.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



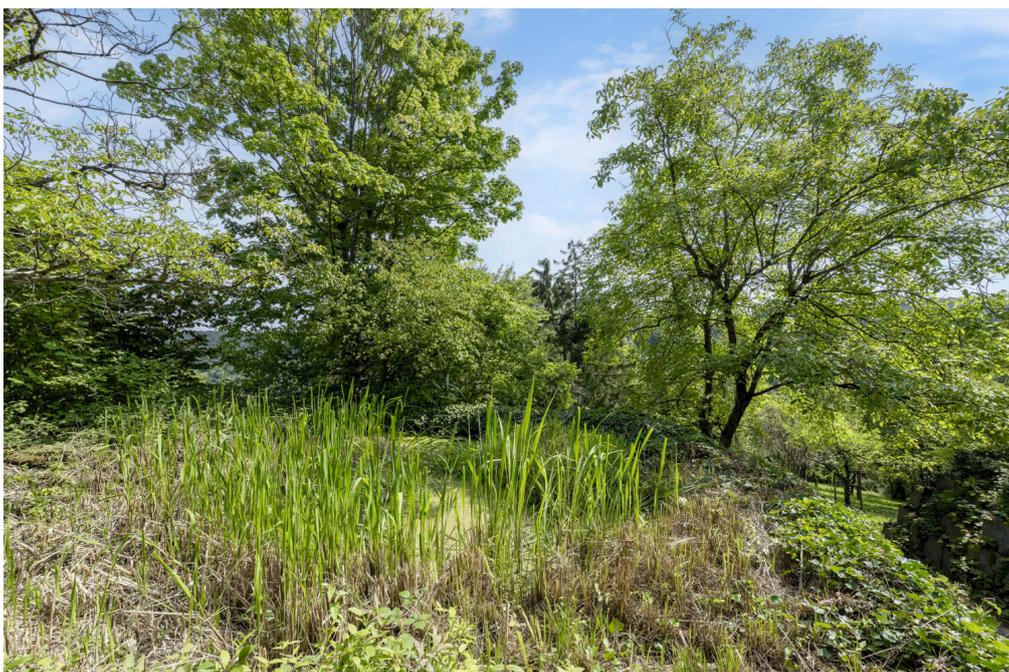
CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



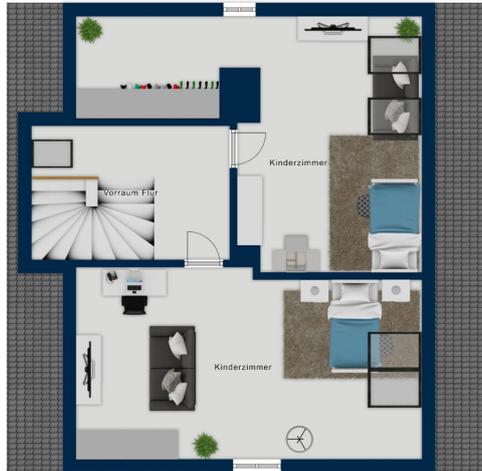
Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25081026 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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