

Stuttgart - Frauenkopf

# Charmante maison individuelle entourée de nature et de tranquillité

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	Prix d'achat	1.490.000 EUR
Surface habitable	ca. 231 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	1987
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 44 m <sup>2</sup>
Année de construction	1934	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

**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

Située dans un quartier résidentiel très prisé et paisible de Stuttgart-Frauenkopf, cette maison individuelle est un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature et les familles en quête d'espace, d'atmosphère et de qualité de vie. Nichée au cœur d'un terrain paysagé avec soin, elle offre un cadre enchanteur, synonyme d'intimité et de détente. Entourée d'arbres matures, d'arbustes fleuris, de sentiers verdoyants et d'étangs, la propriété constitue une oasis de tranquillité, un véritable petit paradis en pleine nature. Elle séduit par son charme, ses volumes généreux et ses aménagements bien pensés. Un garage double permet de garer facilement son véhicule devant la maison, et quelques marches suffisent pour accéder à la porte d'entrée. Au rez-de-chaussée, un salon-salle à manger lumineux, repensé en un espace ouvert lors d'une rénovation complète au milieu des années 1980, est sublimé par un magnifique parquet et un poêle à bois d'époque, créant une ambiance chaleureuse. Le couloir dessert la buanderie, un atelier et la sortie arrière. Au rez-de-jardin, vous découvrirez une cuisine d'îlot aménagée avec goût et donnant directement sur la véranda, qui offre une vue imprenable sur la verdure environnante tout au long de l'année. Que ce soit pour savourer des petits déjeuners ensoleillés ou des soirées chaleureuses en famille, vivre ici est un véritable plaisir. Une salle d'eau avec douche à l'italienne est également à votre disposition, particulièrement pratique lorsque vous recevez des invités. La véranda mène à la terrasse et à votre havre de paix extérieur. Avec trois chambres d'enfants, une spacieuse suite parentale, une salle de loisirs, une piscine extérieure et trois salles de bains entièrement équipées, la maison offre un espace généreux pour la vie de famille, les loisirs personnels ou même le télétravail. Son agencement flexible est parfaitement adapté aux besoins des familles. Les chambres et les chambres d'enfants sont réparties sur les étages supérieurs et le grenier et offrent des espaces attrayants et bien conçus, ainsi qu'une vue imprenable sur la verdure. L'une des salles de bains est attenante à la suite parentale et accessible par le

dressings. La propriété est en excellent état et partiellement modernisée. Lors des rénovations de 1986/1987, l'isolation de la maison a été refaite et les installations essentielles, telles que le chauffage et l'électricité, ont été modernisées. Elle offre par ailleurs un fort potentiel de personnalisation et d'aménagement, qu'il s'agisse d'une modernisation élégante ou d'une rénovation soignée respectant son caractère unique. La propriété est une véritable perle rare dans ce quartier : calme, verdoyante, quasiment sans vis-à-vis, tout en étant parfaitement desservie – un lieu idéal pour les familles, les personnes en quête de tranquillité ou les amateurs de biens exceptionnels. Le jardin s'étend sur un verger, vous permettant, à vous et à vos enfants, de profiter de la nature en toute tranquillité.

**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)