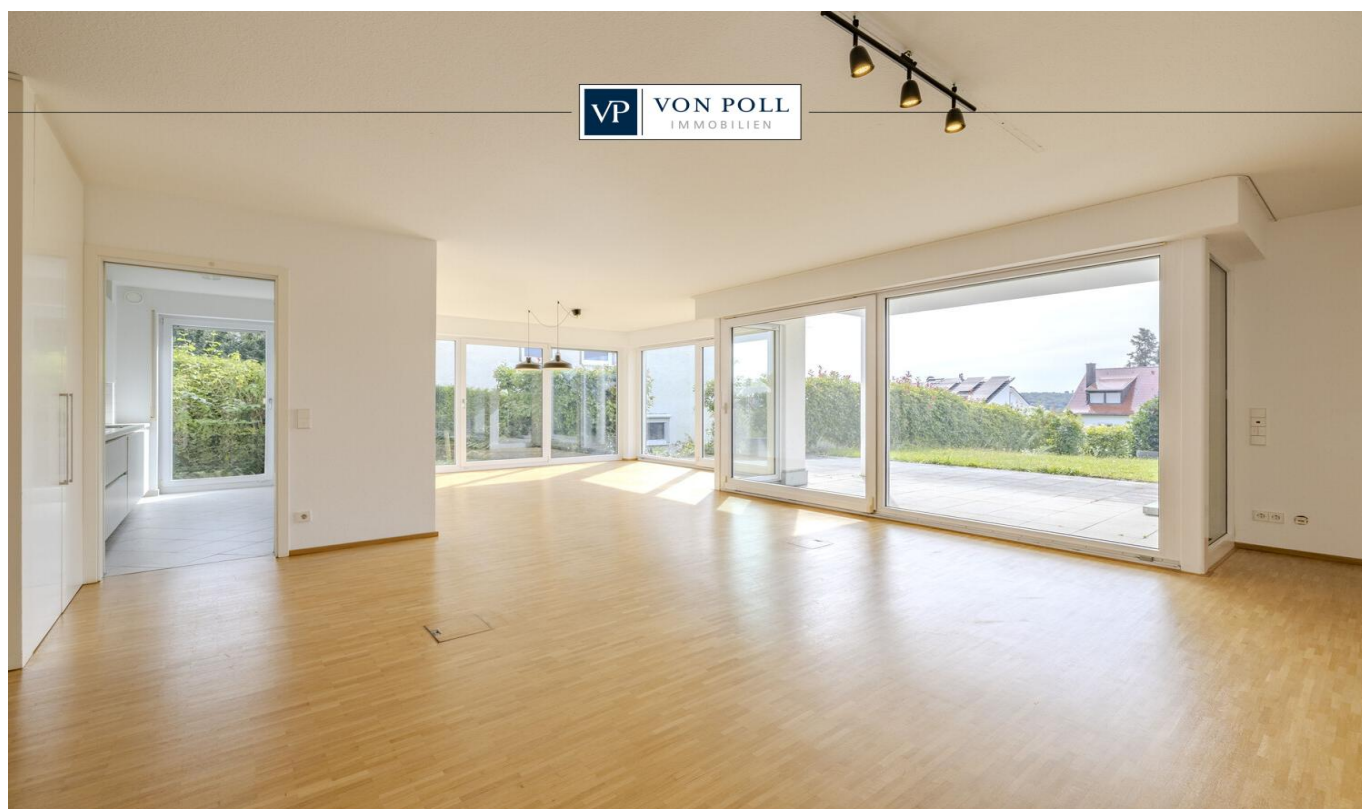


Stuttgart – Frauenkopf

# Vivre en toute exclusivité dans la paix et la nature

CODE DU BIEN: 25081027



PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

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

CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25081027                                  |
| Surface habitable      | ca. 130 m²                                |
| Pièces                 | 4.5                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 2003                                      |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain, 28000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 799.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 88.00 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 23.08.2028           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2003                                  |



CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | stuttgart@von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Une première impression

Ceux qui recherchent une échappatoire à l'agitation de Stuttgart trouveront un havre de paix dans le cadre verdoyant de Frauenkopf, au sein de l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la ville, à quelques minutes en voiture du centre-ville. Cette maison d'environ 130 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités aux familles, aux couples et aux seniors actifs. Un grand portail donne accès aux deux places de parking en garage. De là, une allée couverte mène à l'intérieur, où un ascenseur permet un accès confortable et adapté aux personnes à mobilité réduite au premier étage. Dès l'entrée, on est séduit par une pièce lumineuse et spacieuse, à l'ambiance chaleureuse. Les baies vitrées orientées plein sud offrent une vue imprenable sur la terrasse et le jardin, créant ainsi une harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. Le séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement, idéal pour des moments de détente ou des réceptions élégantes. Séparées de cet espace se trouvent trois chambres et une grande salle de bains – une configuration claire qui garantit intimité et sensation d'espace. Ces pièces peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants, de bureau ou de chambres d'amis. Le parquet et le chauffage au sol contribuent au confort de vie. Outre son emplacement privilégié, la vaste terrasse donnant sur un jardin attenant permet de profiter de la nature au quotidien – que ce soit pour se ressourcer, jouer ou se retrouver entre amis. Cet appartement séduit par son emplacement, son agencement bien pensé et son atmosphère particulière – un véritable havre de paix pour de nombreuses années. N'hésitez pas à programmer une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les atouts de ce bien.



CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Détails des commodités

Fußbodenheizung in Wohn-, Essbereich, Küche und Bad  
Gäste WC  
Einbauküche  
Einbauschränk  
Handtuchheizkörper  
Elektrische Rollläden in Wohn-, Essbereich  
Kellerraum  
Wäscheraum  
Abstellraum für Fahrräder  
2 x Einzelstellplatz in Tiefgarage (abgetrennt/abschließbar)  
Aufzug  
Garten

CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich am begehrten Frauenkopf, einer der exklusivsten Wohnlagen Stuttgarts. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung bietet der Stadtteil eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt.

Der Frauenkopf liegt auf einer Anhöhe im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und zeichnet sich durch eine exklusive, familienfreundliche Atmosphäre aus. Umgeben von weitläufigen Wäldern und Landschaftsschutzgebieten genießen Bewohner eine hohe Wohn- und Erholungsqualität. Zahlreiche Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das Zentrum optimal: Die Innenstadt sowie die Halbhöhenlagen Stuttgarts sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine schnelle Verbindung in die City und zu den umliegenden Stadtteilen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich renommierte Bildungseinrichtungen wie die Merz-Schule, die Internationale Schule Stuttgart sowie Kindergärten mit bilingualem Konzept. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturelle Angebote sind im nahen Umfeld vorhanden und runden die Wohnqualität ab.

Der Frauenkopf gilt als einer der jüngsten und zugleich exklusivsten Stadtteile Stuttgarts - eine Lage, die Ruhe, Natur und urbanes Leben perfekt miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



CODE DU BIEN: 25081027 - 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)