



**Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ??? ??????

???????? ????????	25081026	???? ??????	1.490.000 EUR
???????????	ca. 231 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	5	???????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ?????????	4		
?????????	3		
???? ????????????	1934	???? ????????????	1987
????? ????????????	2 x ??????	?????????????????? ?????	ca. 44 m <sup>2</sup>
		???????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ?????, ?????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ?????? ??????	?????? ?????? ???????????	181.54 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ???	10.08.2035	????????? ????????????? ?????????	F
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1934

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

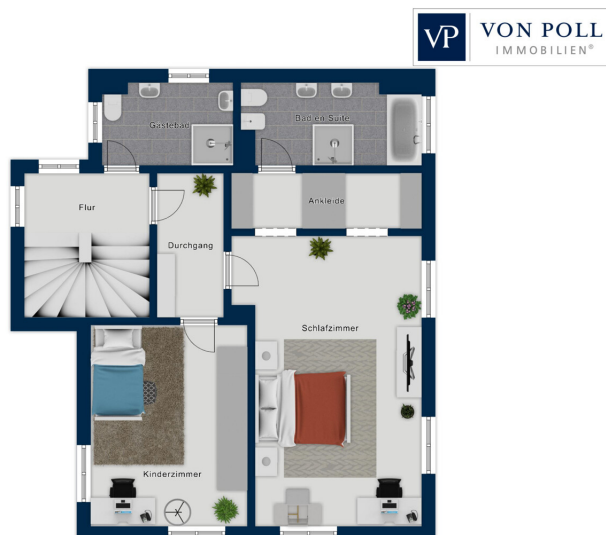


Finanzierung  
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



?????????? ?? ???? ??? ??? ????? ???.

**Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

**?????????????? ???? ????????**

**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

**Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

**????? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ??????? ?????????? ???:

**Ralph Schenkel**

---

**Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart**

**Tel.: +49 711 - 24 83 749 0**

**E-Mail: stuttgart@von-poll.com**

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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