

Stuttgart - Frauenkopf

Καλαίσθητη μονοκατοικία περιτριγυρισμένη από φύση και ηρεμία

Αριθμός ακινήτου: 25081026



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.490.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 231 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.691 m²

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25081026	Τιμή αγοράς	1.490.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 231 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	1987
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 44 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1934		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	181.54 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.08.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1934

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Το ακίνητο



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Κάτοψη





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

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια περιζήτητη, απόλυτα ήσυχη υπερυψωμένη τοποθεσία στη Στουτγάρδη-Φράουενκοπφ, αυτή η ανεξάρτητη μονοκατοικία παρουσιάζεται ως ένα πραγματικό στολίδι για τους λάτρεις της φύσης και τις οικογένειες που εκτιμούν τον χώρο, την ατμόσφαιρα και την ποιότητα ζωής. Το σπίτι είναι ειδυλλιακά φωλιασμένο σε ένα μαγευτικό, όμορφα διαμορφωμένο οικόπεδο που εγγυάται ιδιωτικότητα και χαλάρωση. Περιτριγυρισμένο από ώριμα δέντρα, ανθισμένους θάμνους και καταπράσινα μονοπάτια κήπου και λίμνες, το ακίνητο προσφέρει μια πολύ ξεχωριστή όαση ηρεμίας - σχεδόν σαν ένας μικρός παράδεισος μέσα στη φύση. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με τον γοητευτικό χαρακτήρα του, τη γενναιόδωρη διαρρύθμιση και τα προσεγμένα χαρακτηριστικά του. Μπορείτε εύκολα να παρκάρετε το όχημά σας μέσα ή μπροστά από το διπλό γκαράζ και να φτάσετε στην μπροστινή πόρτα μέσω μερικών σκαλοπατιών. Στο ισόγειο, υπάρχει ένα φωτεινό σαλόνι και τραπεζαρία, το οποίο αναδιαμορφώθηκε σε ενιαίο χώρο κατά τη διάρκεια μιας πλήρους ανακαίνισης στα μέσα της δεκαετίας του 1980. Όμορφο παρκέ δάπεδο κοσμεί το δωμάτιο και, μαζί με μια ξυλόσομπα εποχής, δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα. Ο διάδρομος οδηγεί στο βοηθητικό δωμάτιο και το δωμάτιο χόμπι, καθώς και στην πίσω έξοδο. Στο επίπεδο του κήπου, θα βρείτε μια όμορφα επιπλωμένη κουζίνα με τραπεζαρία και άμεση πρόσβαση στο χειμερινό κήπο, το οποίο προσφέρει υπέροχη θέα στο πράσινο της γύρω περιοχής όλο το χρόνο. Είτε απολαμβάνετε ηλιόλουστα πρωινά είτε ζεστά βράδια με την οικογένεια, η διαμονή εδώ γίνεται πραγματική απόλαυση. Διατίθεται επίσης μπάνιο επισκεπτών με καμπίνα ντους, το οποίο είναι ιδιαίτερα βολικό όταν έχετε επισκέπτες. Το χειμερινό κήπο οδηγεί στη βεράντα και το ιδιωτικό σας εξωτερικό καταφύγιο. Με συνολικά τρία παιδικά υπνοδωμάτια, ένα ευρύχωρο κυρίως υπνοδωμάτιο, ένα δωμάτιο για χόμπι, μια εξωτερική πισίνα και τρία πλήρως εξοπλισμένα μπάνια, το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για οικογενειακή ζωή, προσωπικές ασχολίες ή ακόμα και εργασία από το σπίτι. Η διαρρύθμιση είναι

ευέλικτη και ιδανική για τις ανάγκες των οικογενειών. Τα υπνοδωμάτια και τα παιδικά δωμάτια είναι καταμεμημένα στον επάνω όροφο και στη σοφίτα και προσφέρουν ελκυστικούς, καλοσχεδιασμένους χώρους και εκπληκτική θέα στο πράσινο. Ένα από τα μπάνια είναι ιδιωτικό και προσβάσιμο μέσω της γκαρνταρόμπας στο κυρίως υπνοδωμάτιο. Το ακίνητο βρίσκεται σε καλοδιατηρημένη, μερικώς εκσυγχρονισμένη κατάσταση. Κατά τη διάρκεια των ανακαινίσεων το 1986/1987, το σπίτι μονώθηκε και ανανεώθηκαν βασικές εγκαταστάσεις όπως η θέρμανση και τα ηλεκτρικά συστήματα. Ταυτόχρονα, προσφέρει δυνατότητες για ατομικό σχεδιασμό και περαιτέρω ανάπτυξη – είτε πρόκειται για κομψό εκσυγχρονισμό είτε για προσεκτική ανακαίνιση σε αρμονία με τον μοναδικό χαρακτήρα του σπιτιού. Το ίδιο το ακίνητο είναι κάτι απολύτως σπάνιο σε αυτήν την τοποθεσία: ήσυχο, πράσινο, σχεδόν ιδιωτικό, αλλά άριστα συνδεδεμένο – ένα ιδανικό μέρος για οικογένειες, για όσους αναζητούν ηρεμία ή για άτομα που εκτιμούν το εξαιρετικό. Ο κήπος εκτείνεται σε έναν οπωρώνα, επιτρέποντας σε εσάς και τα παιδιά σας να ανακαλύψετε τη φύση σαν στο σπίτι σας.

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com