

Stuttgart - Frauenkopf

# Bájos, különálló ház, természettel és nyugalommal körülvéve

VP azonosító: 25081026



VÉTELÁR: 1.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 231 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.691 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Áttekintés

VP azonosító	25081026	Vételár	1.490.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 231 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1934	Modernizálás / felújítás	1987
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Hasznos terület	ca. 44 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	181.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## Az első benyomás

Stuttgart-Frauenkopf keresett, abszolút csendes, magaslati részén található ez a különálló családi ház, amely igazi kincs a természet szerelmeseinek és a teret, a hangulatot és az életminőséget értékelő családoknak. A ház idilli módon fekszik egy elbuvölo, szépen parkosított telken, amely garantálja a magánéletet és a pihenést. Érett fákkal, virágzó cserjékkel, zöldello kerti ösvényekkel és tavakkal körülvéve az ingatlan egy igazán különleges nyugalom oázisát kínálja – szinte egy kis paradicsomot a természetben. Az ingatlan lenyugözo bájos jellegével, nagyvonalú elrendezésével és átgondolt jellemzoivel. Kényelmesen parkolhatja jármuvét a dupla garázsban vagy elotte, és néhány lépcsön keresztül elérheti a bejárati ajtót. A földszinten egy világos nappali és étkezo található, amelyet az 1980-as évek közepén egy teljes felújítás során nyitott teruvé alakítottak át. Gyönyöru parketta díszíti a szobát, és egy korabeli fatüzelésu kályhával együtt hangulatos hangulatot teremt. A folyosó a háztartási és hobbiszobába, valamint a hátsó kijáráthoz vezet. A kertszinten egy szépen berendezett étkezos konyha található, közvetlen hozzáféréssel a télikerthez, ahonnan egész évben csodálatos kilátás nyílik a környezo zöldterületre. Akár napsütéses reggeliket, akár meghitt családi estéket élvez, az itt töltött ido igazi élménnyé válik. Vendégfürdoszoba is rendelkezésre áll zuhanyzóval, ami különösen kényelmes, ha látogatók érkeznek. A télikertbol a teraszra és a privát kültéri pihenohelyre juthatunk. Összesen három gyerekszobával, egy tágas fo hálósobával, egy hobbiszobával, egy kültéri medencével és három teljesen felszerelt fürdoszobával a ház boséges teret kínál a családi élethez, a személyes elfoglaltságokhoz, vagy akár az otthoni munkavégzéshez is. Az elrendezés rugalmas és ideálisan megfelel a családok igényeinek. A hálósobák és a gyerekszobák a felső és a tetotéri emeleten helyezkednek el, vonzó, jól megtervezett tereket és lenyugözo kilátást nyújtanak a zöldterületre. Az egyik fürdoszoba saját fürdoszobával rendelkezik, és a fo hálósobában található gardröbszobán keresztül közelítheto meg. Az ingatlan jól

karbantartott, részben modernizált állapotban van. Az 1986/1987-es felújítások során a házat szigetelték, és az alapvető berendezéseket, például a futási és elektromos rendszereket is felújították. Ugyanakkor lehetőséget kínál az egyedi tervezésre és a további fejlesztésre – legyen szó akár stílusos modernizációról, akár a ház egyedi jellegével összhangban lévő gondos felújításról. Maga az ingatlan abszolút ritkaság ezen a helyen: csendes, zöld, gyakorlatilag privát, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik – ideális hely családok, nyugalomra vágyók vagy a kivételes dolgokat értékelők számára. A kert egy gyümölcsöskertre terjed ki, így Ön és gyermekei otthonosan felfedezhetik a természetet.

**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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