

Stuttgart - Frauenkopf

Graziosa casa indipendente immersa nella natura e nella tranquillità

Codice oggetto: 25081026



PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 231 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.691 m²

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25081026	Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Superficie netta	ca. 231 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	1987
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 44 m²
Anno di costruzione	1934	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	181.54 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

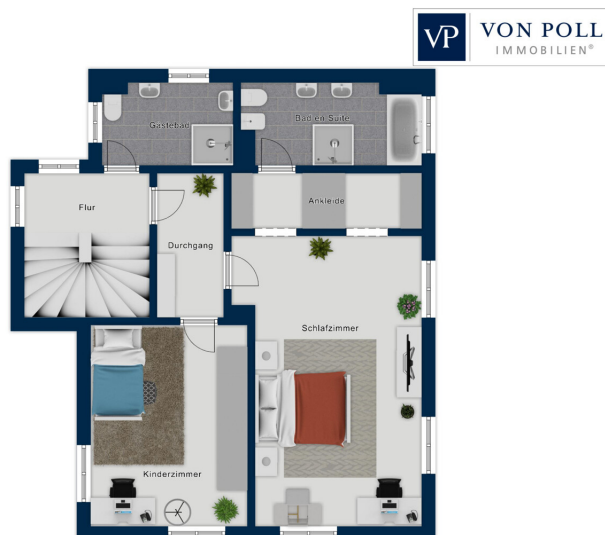
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Una prima impressione

In una posizione elevata, ricercata e assolutamente tranquilla a Stoccarda-Frauenkopf, questa casa unifamiliare indipendente si presenta come un vero gioiello per gli amanti della natura e le famiglie che apprezzano lo spazio, l'atmosfera e la qualità della vita. La casa è immersa in un'incantevole proprietà, curata nei minimi dettagli, che garantisce privacy e relax. Circondata da alberi secolari, cespugli fioriti, sentieri e laghetti verdeggianti, la proprietà offre un'oasi di tranquillità davvero speciale, quasi un piccolo paradiso immerso nella natura. La proprietà colpisce per il suo carattere affascinante, la generosa disposizione degli spazi e le finiture curate nei minimi dettagli. È possibile parcheggiare comodamente il veicolo nel garage doppio o di fronte ad esso e raggiungere l'ingresso principale tramite pochi gradini. Al piano terra si trovano un luminoso soggiorno e sala da pranzo, riprogettati come open space durante una completa ristrutturazione a metà degli anni '80. Un bellissimo pavimento in parquet impreziosisce l'ambiente e, insieme a una stufa a legna in stile d'epoca, crea un'atmosfera accogliente. Il corridoio conduce alla lavanderia e alla sala hobby, nonché all'uscita posteriore. Al piano terra, troverete una cucina abitabile arredata con cura e con accesso diretto alla veranda, che offre una magnifica vista sul verde circostante tutto l'anno. Che si tratti di colazioni al sole o di serate intime con la famiglia, vivere qui diventa un vero piacere. È disponibile anche un bagno per gli ospiti con cabina doccia, particolarmente comodo quando si hanno ospiti. La veranda conduce alla terrazza e al vostro rifugio privato all'aperto. Con un totale di tre camere da letto per bambini, un'ampia camera da letto principale, una sala hobby, una piscina esterna e tre bagni completamente attrezzati, la casa offre ampio spazio per la vita familiare, i propri interessi personali o persino per lavorare da casa. La disposizione è flessibile e si adatta perfettamente alle esigenze delle famiglie. Le camere da letto e le camerette per bambini sono distribuite tra i piani superiori e la mansarda e offrono spazi accoglienti e ben progettati e una vista mozzafiato sul verde. Uno dei bagni è en suite ed è accessibile tramite la cabina armadio nella camera da letto principale. La proprietà è in buone condizioni, parzialmente ristrutturata. Durante i lavori di ristrutturazione del 1986/1987, la casa è stata isolata termicamente e gli impianti di base, come il riscaldamento e l'impianto elettrico, sono stati rinnovati. Allo stesso tempo, offre il potenziale per una progettazione personalizzata e un ulteriore sviluppo, che si tratti di un ammodernamento elegante o di un'attenta ristrutturazione in armonia con il carattere unico della casa. La proprietà in sé è un'assoluta rarità in questa posizione: tranquilla, verde, praticamente privata, ma ottimamente collegata, un luogo ideale per famiglie, chi cerca tranquillità o chi apprezza l'eccezionalità. Il giardino si estende su un frutteto, permettendo a voi e ai vostri bambini di scoprire la natura direttamente a casa.

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25081026 - 70184 Stuttgart - Frauenkopf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com