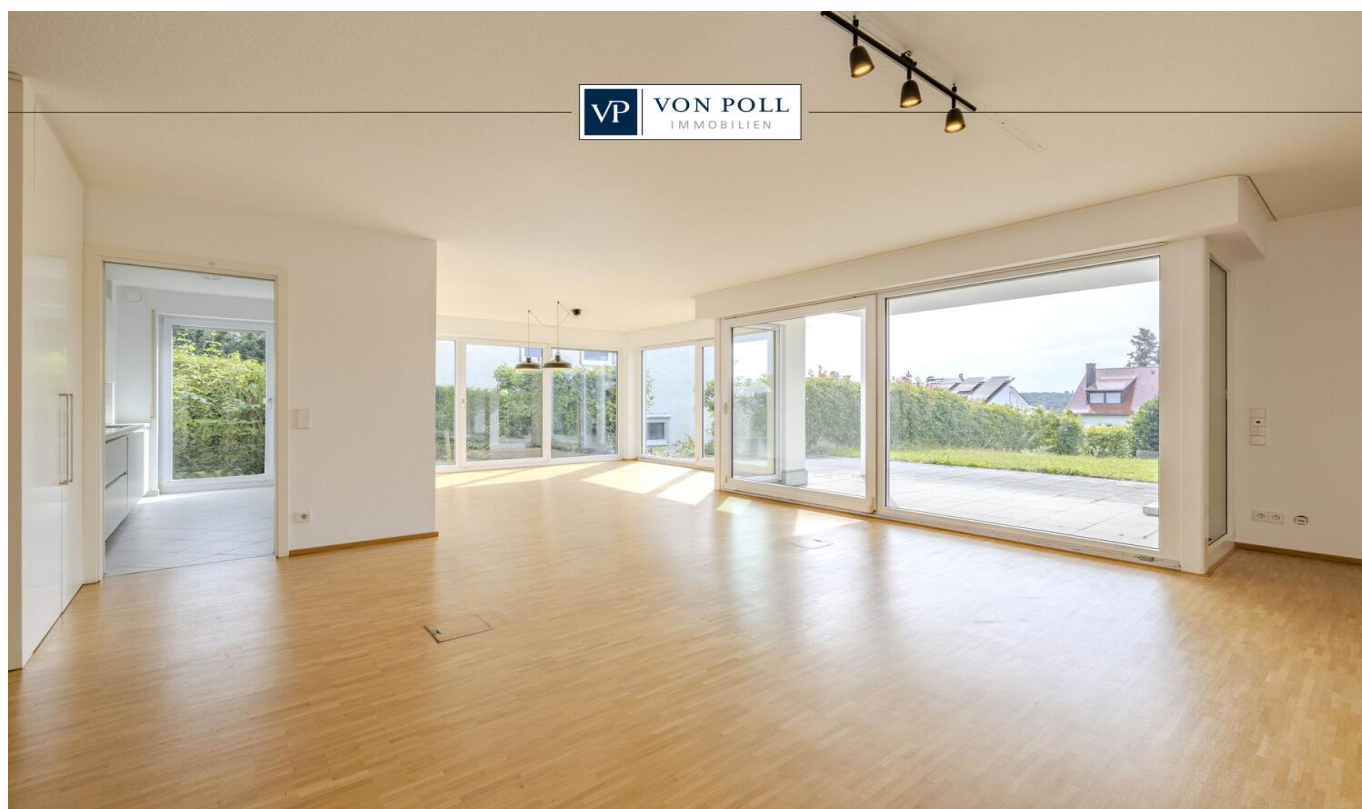


Stuttgart – Frauenkopf

# Vivere in modo esclusivo nella pace e nella natura

*Codice oggetto: 25081027*



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

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

Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25081027
Superficie netta	ca. 130 m²
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 28000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003



Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà



Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà



Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà



Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Una prima impressione

Chi cerca una fuga dal caos e dalla frenesia di Stoccarda troverà un rifugio tranquillo nel verde di Frauenkopf, in una delle zone residenziali più ambite di Stoccarda, a breve distanza in auto dal centro città. Questa casa di circa 130 m<sup>2</sup> offre numerose possibilità per famiglie, coppie e anziani attivi. Un ampio cancello dà accesso ai due posti auto in garage. Da lì, un passaggio coperto conduce all'interno della casa, dove un ascensore offre un accesso comodo e senza barriere architettoniche al primo piano. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da una stanza luminosa e spaziosa, che cattura immediatamente l'attenzione. Le finestre a tutta altezza esposte a sud estendono la vista sulla terrazza e sul giardino, creando un'esperienza abitativa che fonde armoniosamente spazi interni ed esterni. Il soggiorno e la zona pranzo costituiscono il cuore dell'appartamento, ideali per momenti di relax o riunioni eleganti. Separati da questa si trovano tre camere da letto e un ampio bagno: una disposizione chiara che garantisce privacy e un senso di spaziosità. Gli ambienti sono adatti come camere da letto, camerette, ufficio o camere per gli ospiti. I pavimenti in parquet e il riscaldamento a pavimento migliorano il comfort abitativo. Non solo la posizione, ma anche l'ampia terrazza con giardino annesso rendono la natura un'esperienza quotidiana, che si tratti di un rifugio, di un'area giochi o di uno spazio per socializzare. Questo appartamento colpisce per la sua posizione, la disposizione ben progettata e l'atmosfera speciale, offrendo una casa di valore duraturo per gli anni a venire. Prenotate una visita oggi stesso e scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà.



Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25081027 - 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](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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