

Stuttgart – Frauenkopf

# Exklusives Wohnen in Ruhe und Natur

Objektnummer: 25081027



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25081027                               |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                             |
| Zimmer       | 4.5                                    |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2003                                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage,<br>28000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 799.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 88.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.08.2028      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuerung                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2003          |

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Ein erster Eindruck

Wer dem pulsierenden Kessel entkommen möchte, findet hier am Frauenkopf einen Rückzugsort im Grünen - in einem der begehrtesten Wohnviertel Stuttgarts, nur wenige Fahrminuten von der Innenstadt entfernt.

Auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Paaren oder Best Agern vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Ein großes Tor eröffnet die Zufahrt zu den beiden Garagenstellplätzen. Von dort gelangen Sie überdacht ins Haus, wo der Aufzug Sie komfortabel und barrierefrei in den ersten Stock bringt.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein heller, großzügiger Raum, dessen Atmosphäre sofort begeistert. Die bodentiefen Fenster zur Südseite erweitern den Blick auf Terrasse und Garten und schaffen ein Wohngefühl, das Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet. Der Wohn- und Essbereich bildet dabei das Herzstück der Wohnung - ideal für entspannte Stunden oder ein stilvolles Miteinander.

Abgetrennt davon befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer – eine klare Aufteilung, die Privatsphäre und Übersichtlichkeit schafft. Die Räume eignen sich sowohl als Schlaf- und Kinderzimmer, als Homeoffice oder auch als Gästezimmer. Parkettböden und eine Fußbodenheizung unterstreichen die angenehme Wohnqualität.

Nicht nur die Lage, sondern auch die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten macht Natur täglich erlebbar - ob als Rückzugsort, Spielbereich oder Platz für gesellige Momente.

Eine Wohnung, die mit ihrer Lage, dem durchdachten Grundriss und der besonderen Atmosphäre überzeugt - und damit langfristig ein Zuhause von bleibendem Wert bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25081027 - 70184 Stuttgart – Frauenkopf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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