

ARNDT FINANCE

Real Estate



Thüringer-Wald-Straße 58 in Stuttgart

Großzügiges Haus mit parkähnlichem Garten inmitten der Natur in Stuttgart

In begehrter Lage von Stuttgart-Feuerbach, idyllisch eingebettet in die Natur und dennoch stadtnah, dürfen wir Ihnen dieses großzügige, moderne Anwesen mit herrlichem Blick über Stuttgart und ins Grüne exklusiv zum Kauf anbieten.

Das im Jahr 1954 erbaute Haus wurde 2002 umfassend saniert, 2010 gab es kleinere Reparaturen und 2024 wurden die Balkone renoviert. Es erstreckt sich über drei Wohnebenen und bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 399 qm.

Mit insgesamt 9 Zimmern bietet dieses schöne Anwesen zusätzlich eine großzügige offene Küche mit Speisekammer, ein Tageslicht-Masterbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC, zwei weitere Toiletten, 2 Terrassen, 3 Balkone, eine Sauna und einen Pool inmitten des eigenen herrlichen Gartens.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Garten mit altem Baumbestand, Gartenhaus, großem Pool und Poolhäuschen sowie diversen Terrassen – ein Paradies für Naturliebhaber. Von hier aus gibt es eine private Zuwegung zu den Weinbergen oberhalb des Grundstücks. So genießen Sie Spaziergänge durch Rebenlandschaften und Wald direkt vor der Haustüre.

Eine eigene Auffahrt mit Parkmöglichkeiten sowie ein Carport mit 2 Stellplätzen rundet dieses einzigartige Angebot ab.



Adresse

Thüringer-Wald-Straße 58 in 70469 Stuttgart

Beschreibung

Der Zugang zu diesem großzügigen Anwesen inmitten eines idyllischen Gartens erfolgt über eine eigene Auffahrt mit Stellplatzmöglichkeiten direkt vor dem Haus. An der Straße befindet sich zudem ein Carport mit 2 zusätzlichen Stellplätzen.

Der Eingangsbereich im Eingangsgeschoss präsentiert sich mit einer großen Diele und Garderobe rechter Hand und ein schönes Arbeitszimmer linker Hand. Im hintern Bereich befindet sich eine Sauna, ein Duschbad, eine Waschküche und eine Abstellkammer. Eine schöne, offene Steintreppe führt über die Diele nach oben in das Erdgeschoss.

Über die Diele gelangt man rechter Hand am Gäste WC vorbei in die offene Küche mit Speisekammer und Anrichte zum Esszimmer mit vorgelagerter West-Terrasse sowie Nord-Terrasse und Zugang zum traumhaften Garten. Linker Hand befindet sich ein Arbeitszimmer und ein Durchgang zum sehr großzügigen Wohnzimmer mit bodengleicher Fensterfront Richtung Süden und mit Kamin. Der offene Durchgang von Wohnzimmer und Esszimmer lässt die Räume zu einem schönen großen Ambiente verschmelzen.

In das Obergeschoss gelangt man über eine Treppe im Anrichten-Bereich vor der Küche. Hier befinden sich 4 Schlafzimmer, eines mit einem Balkon nach Süden ausgerichtet und eines mit einem großen Balkon nach Norden und Westen ausgerichtet. Hier kann man die Blicke über Stuttgart oder in den eigenen schönen Garten genießen. Ein großes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, eine separate Toilette und ein weiterer Balkon zum Garten hin runden das Angebot ab.

Der schöne, natürlich angelegte parkähnliche Garten mit altem Baumbestand, diversen Terrassen, Gartenhäuschen und einem Pool lassen täglich Urlaubsgefühle aufkommen und lädt zu großen Feiern und Zusammenkünften mit Familie und Freunden ein.

Das Haus steht ab sofort zur Verfügung.



Ausstattung

- 9 Zimmer mit Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer und Gästezimmer
- Ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und WC sowie 2 extra Toiletten
- Eine moderne, offene Einbauküche mit Speisekammer
- Hochwertiger Stab-Parkettboden im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Doppelt verglaste, größtenteils bodentiefe Fenster und Türen
- 2 Sandstein-Terrassen und 3 Balkone mit modernen Fliesen und Geländer
- Teilweise elektrische Rollläden, eine elektrische Markise
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Sauna mit Dusche
- Gaszentralheizung
- Abstellraum
- Heizungsraum mit Gaszentralheizung
- Pool ca. 8 x 3 Meter
- Poolhäuschen
- Gartenhäuschen mit Sandsteinterrasse
- Sandstein Auffahrt mit 2 oder mehr Stellplätzen
- Carport mit 2 Stellplätzen

Sanierungen

- 2002 umfassende Sanierung inklusive neuer Fenster und Dachreparatur
- 2010 weiterführende Arbeiten wie Glasbausteine im Treppenaufgang erneuert
- 2024 Generalsanierung der Balkone im Obergeschoss



Lage

Willkommen in einer der schönsten Lagen Feuerbachs! Dieses Objekt liegt in einer idyllischen Hanglage am Rande der Bebauung in der Thüringer-Wald-Straße 54 – ein Ort, an dem Stadt und Natur auf einzigartige Weise zusammentreffen.

Direkt oberhalb des Grundstücks schließen sich liebevoll gepflegte Gärten und traditionsreiche Weinberge an, die den besonderen Charakter dieser Lage prägen. Darüber beginnt der grüne Waldgürtel, der nicht nur für eine unvergleichlich ruhige Atmosphäre sorgt, sondern auch zu Spaziergängen, Joggingrunden und Erholung direkt vor der Haustür einlädt.

Die Hanglage eröffnet Ihnen einen weiten Blick ins Grüne und verleiht dem Anwesen einen hellen, freundlichen Charme. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur Feuerbachs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Bus- und Stadtbahnhaltestellen erreichen Sie in wenigen Minuten.

Ob als Familienwohnsitz mit naturnaher Freizeitgestaltung, als individuelles Refugium für Ruhesuchende oder als wertbeständige Kapitalanlage – die Kombination aus Lagequalität, Naturverbundenheit und Stadtnähe macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt.



Kaufpreis

Gemäß Angebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt eine Courtage für den Käufer in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurgrundstücksnummer: 5451/2 mit 965 qm und Haus und Pool

Flurgrundstücksnummer: 5335/2 mit 176 qm

Flurgrundstücksnummer: 5336/1 mit 394 qm

Flurgrundstücksnummer: 5337 mit 821 qm

Grundstücksgröße gesamt ca. 2.356 qm

Wohnfläche: ca. 281 qm

Nutzfläche: ca. 118 qm

Eingangsgeschoss

Eingang/Garderobe
Wohnzimmer
Sauna mit Dusche/Heizung
Waschküche/Vorrat
Auffahrt/2 Stellplätze
Carport/2 Stellplätze
Gartenhäuschen
Poolhäuschen

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
28,08 qm	28,08 qm	
26,10 qm	26,10 qm	
22,80 qm	11,40 qm	11,40 qm
10,26 qm		10,26 qm
20,00 qm		20,00 qm
20,00 qm		20,00 qm
20,00 qm		20,00 qm
15,00 qm		15,00 qm
162,24 qm	65,58 qm	96,66 qm

Erdgeschoss

Wohnzimmer
Arbeitszimmer
Diele
Gäste WC
Esszimmer
Garten/Terrasse
Küche
Anrichte
Terrasse seitlich links

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
41,40 qm	41,40 qm	
15,40 qm	15,40 qm	
6,12 qm	6,12 qm	
1,80 qm	1,80 qm	
22,80 qm	22,80 qm	
12,00 qm	6,00 qm	6,00 qm
10,26 qm	10,26 qm	
6,75 qm	6,75 qm	
8,00 qm	4,00 qm	4,00 qm
124,53 qm	114,53 qm	10,00 qm

Obergeschoss

Elternschlafzimmer 1
Balkon 1
Schlafzimmer 2 (Gäste)
Schlafzimmer 3
Bafezimmer
Schlafzimmer 4
Balkon 2
Schlafzimmer 5
WC
Balkon 3

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
23,67 qm	23,67 qm	
4,29 qm	2,14 qm	2,14 qm
15,21 qm	15,21 qm	
18,06 qm	18,06 qm	
7,92 qm	7,92 qm	
12,92 qm	12,92 qm	
16,25 qm	8,12 qm	8,12 qm
9,90 qm	9,90 qm	
1,80 qm	1,80 qm	
2,00 qm	1,00 qm	1,00 qm
112,02 qm	100,74 qm	11,26 qm

Gesamt

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
398,79 qm	280,85 qm	117,92 qm

ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate

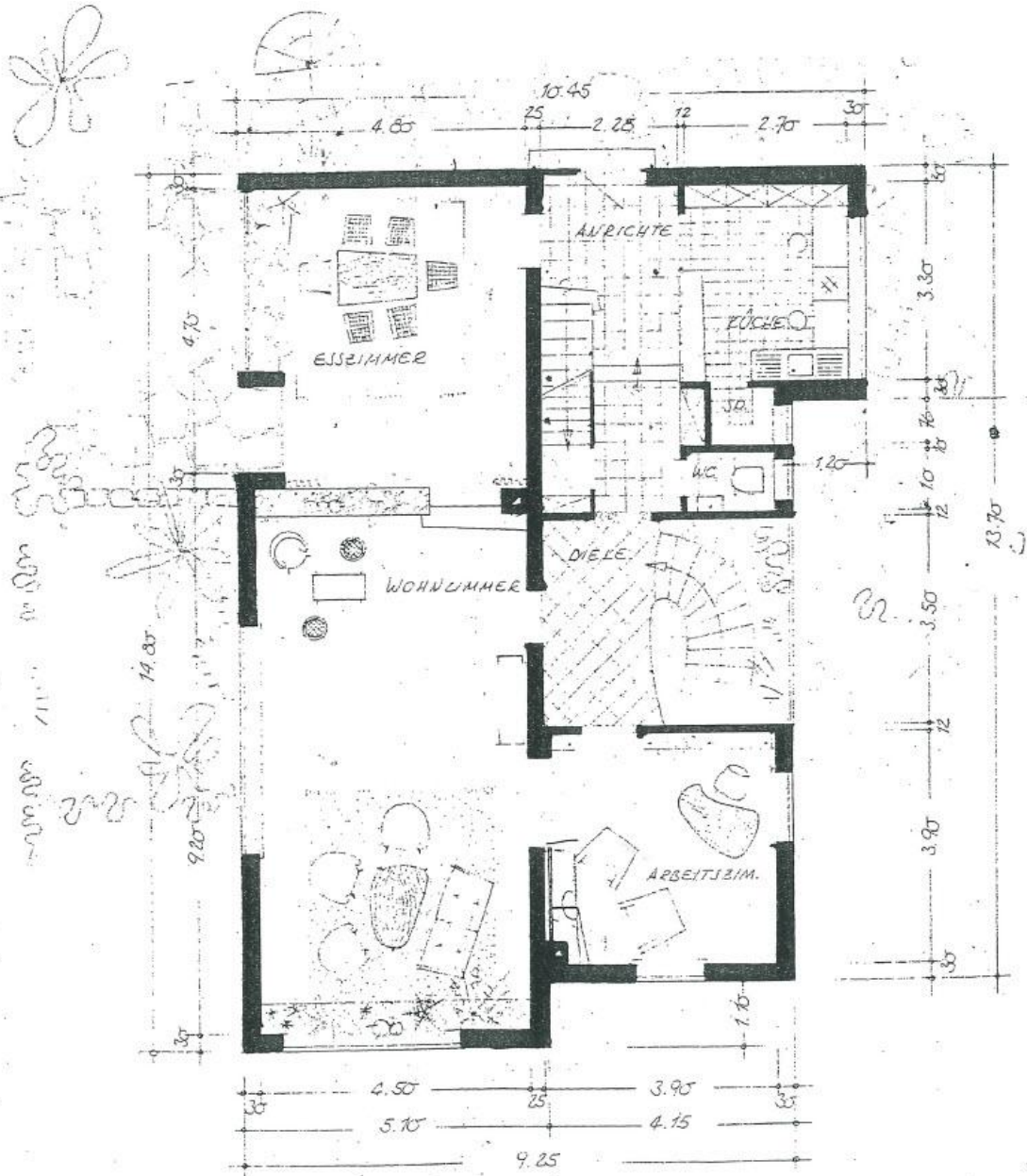


ARNDT FINANCE

Real Estate



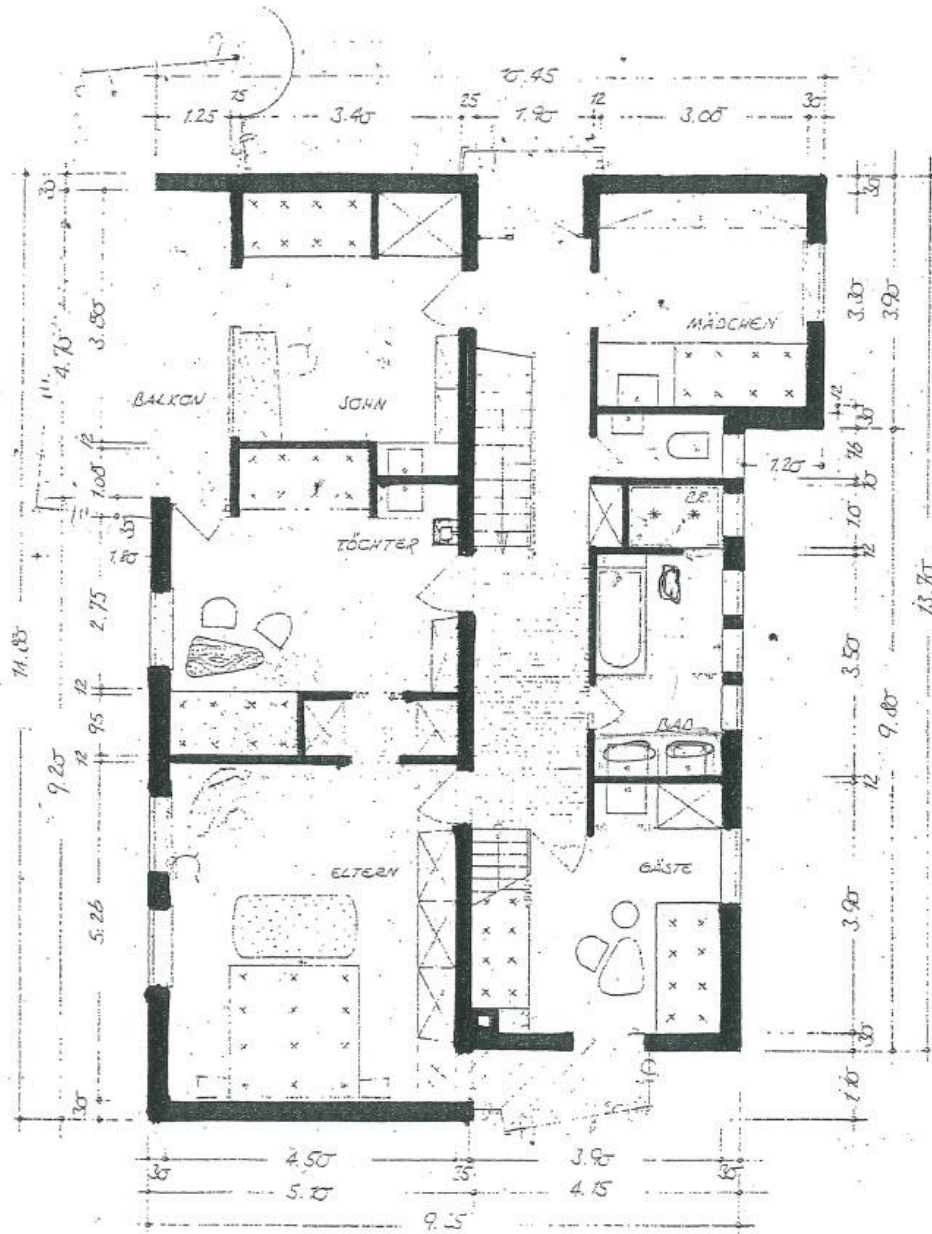
Erdgeschoss



ARNDT FINANCE

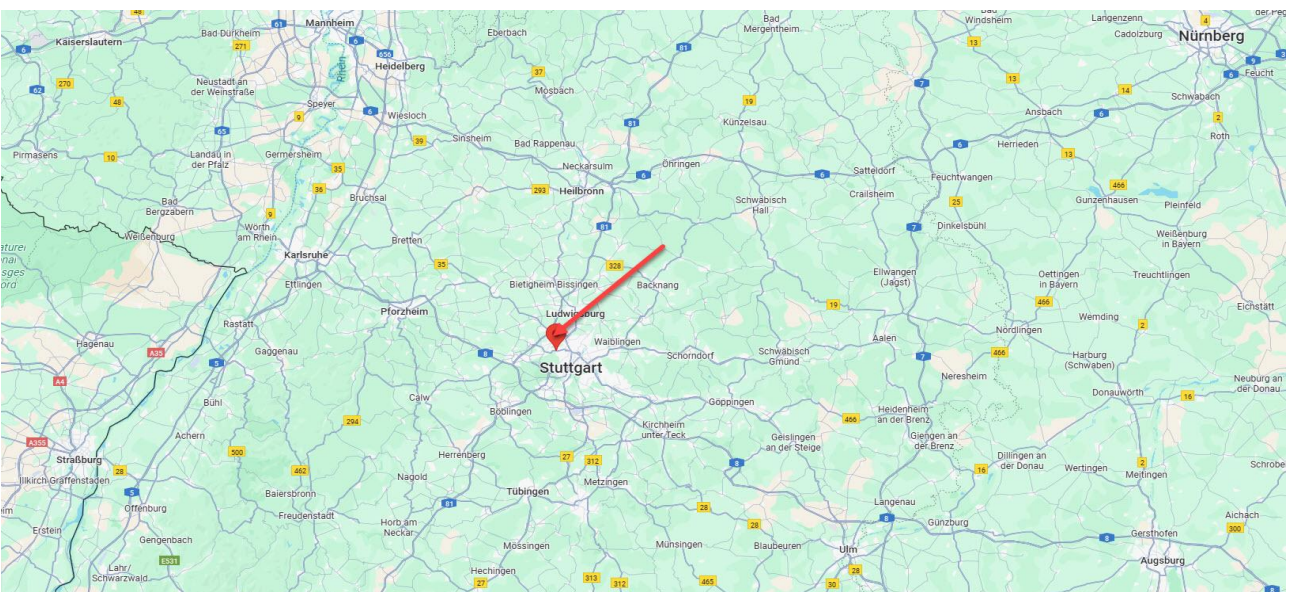
Real Estate

Obergeschoss



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionsätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.

ARNDT FINANCE

Real Estate

13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

