

Verkauft am 12.12.2023: Großzügige Architektenhaus in exklusiver ruhiger Lage mit Einliegerwohnung + Garten
70619 Stuttgart, Doppelhaushälfte zum Kauf



Objekt ID	STUTT.RIED111023 (1/538)
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	70619 Stuttgart Baden-Württemberg
Wohnfläche ca.	183,25 m ²
Grundstück ca.	412 m ²
Nutzfläche ca.	118,52 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung



Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Provisionspflichtig	Ja
Kaufpreis	1.325.000 EUR
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser großzügigen Doppelhaushälfte in exklusiver und ruhiger Lage, die eine separate Einliegerwohnung bereithält.

Dieses Anwesen beeindruckt durch seine harmonische Aufteilung und verspricht ein Höchstmaß an Wohnqualität. Das Haus wurde im Jahr 1982 auf einem über 412,00 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet und bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien mit Kindern sowie für Freiberufler, ihre Wohnträume zu verwirklichen. Kontinuierliche Renovierungen und Pflege seit der Erbauung gewährleisten den optimalen Zustand dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer lichtdurchfluteten Atmosphäre empfangen, die durch breite Glasflächen und zahlreiche Fenster geschaffen wird. Der Eingangsbereich verfügt über einen einladenden Windfang mit einem großzügigen Glaselement und einem Gäste-WC mit Fenster. Von hier aus gelangen Sie zur Einbauküche mit Elektrogeräten sowie zum großzügigen Wohn- und Essbereich. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung und hochwertigen Terrakotta-Bodenfliesen ausgestattet. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zu einer Holzterrasse und einem liebevoll gestalteten Garten mit einem idyllischen Naturteich als Zentrum des Außenbereichs.

Eine elegante Eichentreppe führt Sie in den oberen Wohnbereich, der im Jahr 2005 ausgebaut und 2008 komplett neu gestaltet wurde. Hier erwarten Sie zwei großzügige Kinderzimmer sowie ein modernes Duschbad, das 2021 umfassend erneuert wurde. Das Elternschlafzimmer ist clever geschnitten und bietet einen begehbaren Kleiderschrank sowie ein Tageslicht-Elternbadezimmer mit Badewanne, hochwertigem WC, breitem Waschbecken und einer stilvollen Glasschiebetür. Auch dieses Badezimmer wurde 2021 komplett saniert.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2005 ausgebaut und 2008 neu eingedeckt, gedämmt und isoliert. Zusätzlich wurde eine Solarthermieanlage für die Warmwasserversorgung installiert. Diese Etage bietet zwei unterschiedlich große Zimmer, wovon eines Zugang zu einem Balkon bietet. Ein weiteres Duschbad mit Waschbecken und WC komplettiert diesen Bereich.

Im Untergeschoss sind die Nutzräume großzügig verteilt und bieten vielfältige Möglichkeiten. Hier finden Sie einen Hobbyraum, einen Naturkeller, eine Werkstatt mit direktem Zugang zum Garten, zwei zusätzliche Abstellräume, einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Technikraum.

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und bietet einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich mit einer voll ausgestatteten Küchenzeile sowie ein modernes Duschbad.

Zum Anwesen gehören außerdem eine Doppelgarage sowie zwei PKW-Stellplätze im Freien, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Dieses Anwesen vereint exklusiven Wohnkomfort mit einer ruhigen und dennoch zentralen Lage und bietet somit den idealen Rahmen für Ihr neues Zuhause.

Ausstattung

Ausstattung Technik:

- + Heizungsart: Gas-Zentralheizung – BJ 2017
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + Dach neu verlegt, isoliert und gedämmt – BJ 2008
- + Solarthermie für Warmwasser – BJ 2008
- + Warmwasserspeicher ca. 800 Liter
- + Dachausbau 2005
- + relevante Fenster und Türen im EG abschließbar (Diebstahlschutz)
- + Klimaanlage im DG
- + Glasfaseranschluss



Ausstattung Sanitär:

- + 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- + 1 Tageslichtbad im Obergeschoss – komplett saniert 2021, mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC
- + 1 Master Tageslichtbad im Obergeschoss – mit Wanne, High End-WC und moderne Waschbecken, Glasschiebetür
- + 1 Duschbad im Dachgeschoss – WC, Waschbecken

Küche:

- + Offene Einbauküche mit Elektrogeräten

Ausstattung Fenster/Böden:

- + Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden im EG
- + Doppelverglaste Kunststofffenster im OG
- + teilweise elektrische Rollläden im Dachfenster mit Solarbetrieb
- + Terrakotta-Fliesen im Erdgeschoss
- + Hochwertige nagelneue Vinylböden im Obergeschoss und Dachgeschoss
- + Innentreppen Echtholz Eiche – komplett im gesamten Haus überarbeitet

Weitere Ausstattungen:

- + Einliegerwohnung mit separatem Eingang – ca. 23,00 m² - 1 Zimmer+ offene Küchenzeile+ Duschbad – derzeit vermietet
- + Kaminofen im Wohnzimmer - zurzeit stillgelegt
- + Moderne Holzterrasse
- + Garten mit Naturteich
- + Nutzräume im Untergeschoss – Hobbyraum, 1 Natursteinkeller, 2 Abstellräume, Technik- und Waschraum, 1 Werkstatt mit Außenzugang
- + Doppelgarage
- + 1-2 PKW-Stellplätze im Freien

Sonstiges

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Immobilien MERZ GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Immobilien MERZ GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

?Dieses Objekt wird von der Immobilien Merz GmbH im Alleinauftrag angeboten.

1. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis bzw. die Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. aus dem wirtschaftlichen Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb des wirtschaftlich Gewollten gleich wie z.B. Zuschlag in der Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils, etc. Der Makler wird in der Regel auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

2. Angebote

Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die Objektbezogenheit Angaben beruhen auf Informationen, die dem Makler vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

3. Vorkennntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen und die Vorkennntnis auf Verlangen des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen.

4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über das Objekt, die er im Rahmen seiner Tätigkeit erbringt, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen



weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zzgl. 19% MwSt.

5. Haftung

Der Makler und seine Mitarbeiter haften unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Hauptpflicht ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf vorhersehbare und typische Schäden.

6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

7. Urheber- und Leistungsschutzrechte

Veröffentlichten Inhalte, insbesondere Texte, Bilder, Objektfotos und Grafiken, unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte, Objektbilder oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Die Darstellung dieser Website in fremden Frames ist nur mit schriftlicher Erlaubnis zulässig.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	02.11.2023
Gültig bis	02.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in einer exquisiten Lage innerhalb einer verkehrsberuhigten "30er-Zone" im charmanten Stuttgart-Riedenberg. Riedenberg erfreut sich aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Eichenhainpark, der nur einen gemütlichen zweiminütigen Spaziergang entfernt liegt, einer enormen Beliebtheit. Dieser Ort ist ein wahres Paradies für leidenschaftliche Jogger, Spaziergänger und Hundeliebhaber.

Die facettenreiche Umgebung von Riedenberg, die frei von industriellen Einflüssen ist, bietet dennoch Zugang zu sämtlichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie alles in unmittelbarer Nähe, um Ihren täglichen Bedarf bequem abzudecken.

Die hervorragende Anbindung an Naherholungsgebiete, die Innenstadt und den Flughafen macht diese Lage geradezu ideal. Zudem ist ein direkter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr durch eine Bushaltestelle gewährleistet, die bequem in nur 30 Metern Fußweg erreichbar ist.





Titel



Immobilien Merz Stuttgart Titelbild



Immobilien Merz Stuttgart 99



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (21)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (13)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (22)





Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (49)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (3)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (7)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (8)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (25)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (4)





Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (2)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (28)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (30)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (31)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (33)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (34)





Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (35)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (37)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (38)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (35)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (48)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (45)





Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (41)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (43)



Immobilien MERZ Rottenburg + Tübingen (47)



Grundriss

EG





Grundriss

UG



Grundriss

1_DG





Grundriss

2- DG



