

Marbach am Neckar – Marbach

# Darf es ein bisschen mehr sein? Einfamilienhaus in bester Aussichtslage von Marbach

Objektnummer: 24152017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 501 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24152017   |
| Wohnfläche   | ca. 319 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7.5        |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2006       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 998.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 97.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005              |



Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



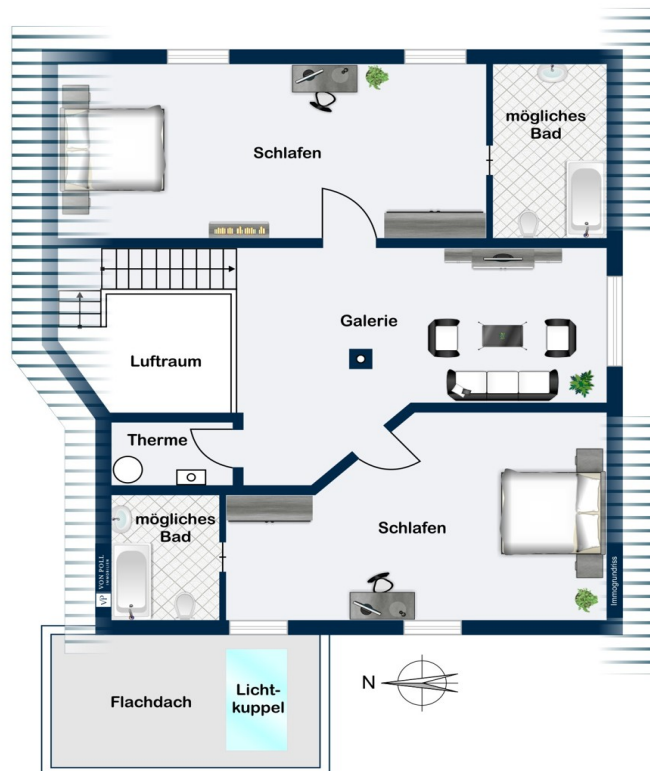
Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie

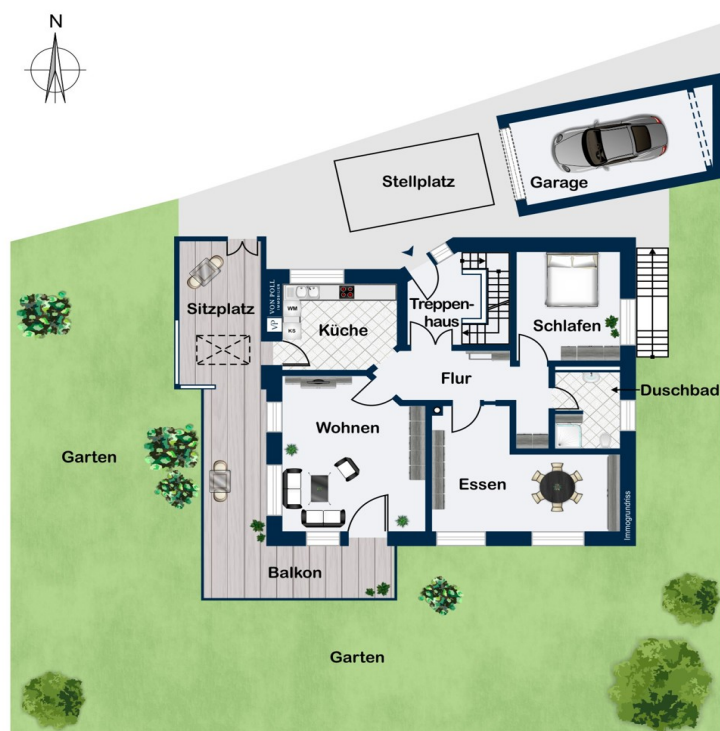


Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Ein erster Eindruck

Darf es ein bisschen mehr sein? Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses ausgezeichnete und großzügige Einfamilienhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Höchstmaß an Platz. Umgeben von gepflegten Grünflächen und einer familienfreundlichen Nachbarschaft, bietet diese Immobilie der renommierten Firma WeberHaus die perfekte Kombination aus Ruhe und hervorragender S-Bahn-Anbindung. Hier genießen Sie die Vorteile eines ländlichen Lebensstils, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Das Haus beeindruckt insbesondere durch seine sehr großzügigen Räumlichkeiten. Im Obergeschoss erwartet Sie eine offene Galerie mit herrlicher Aussicht über Marbach, sowie aktuell zwei übergroße Schlafzimmer mit hohen Decken und Sichtbalken im Ausbauzustand. Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind für den Innenausbau vorbereitet und warten auf Ihre individuelle Gestaltung. Die Anschlüsse für das Bad-en-Suite sind hier bereits vorgerüstet. Das Erdgeschoss ist aktuell noch aufgeteilt in drei Zimmer, einer Küche und einem Bad. Es ist aber sehr gut denkbar, die zwei großen Zimmer auf der Südseite zu einem großen, offenen Wohn- und Essbereich zu verbinden und die angrenzende Küche zu integrieren, um ein zeitgemäßes und modernes Wohnkonzept zu schaffen. Das Untergeschoss bietet weitere zwei sehr große Schlafzimmer mit Zugang zum Garten und der Terrasse, sowie ein Badezimmer. Durch den separaten Hauseingang im Untergeschoss ist auch eine mögliche Einliegerwohnung denkbar. Verwirklichen Sie sich und gestalten Sie Ihre ganz persönliche Residenz mit dem letzten Feinschliff in Toplage.



Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Ausstattung und Details

- \* Top-Lage \*
- \* Wunderschöner Blick \*
- \* Südhang \*
- \* S-Bahn fußläufig \*
- \* ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche \*
- \* großzügige Zimmer \*
- \* Solarthermie und PV-Anlage \*
- \* Einliegerwohnung optional \*

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Alles zum Standort

Hoch über dem Neckar liegt zwischen Streuobstwiesen und Weinbergen die beliebte Geburtsstadt Friedrich Schillers mit ihren wunderschönen Fachwerkhäusern, Gassen, Türmen und Brunnen. Die ummauerte Altstadt steht seit 1983 unter Denkmalschutz und bietet ein kleines, intaktes „Stadtleben“ mit Restaurants, Cafés und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Außerdem genießt die Stadt durch die Literaturmuseen und dem deutschen Literaturarchiv internationalen Ruf. Marbach verfügt über eine S-Bahn Verbindung in die Landeshauptstadt Stuttgart, die Sie in nur 27 Fahrminuten bequem erreichen. Die Kreisstadt Ludwigsburg erreichen Sie ebenfalls mit der S-Bahn in 11 min. oder mit dem Auto in knapp 10 Minuten. Selbstverständlich finden Sie in Marbach ausreichend Ärzte, Kindergärten, sämtliche Schularten sowie ein vielfältiges Freizeitangebot.

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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 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.

Objektnummer: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10 Ludwigsburg  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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