

Marbach am Neckar – Marbach

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

*Property ID: 24152017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 319 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 501 m<sup>2</sup>

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 24152017    |
| Living Space         | ca. 319 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 7.5         |
| Bedrooms             | 6           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 2006        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 998.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Prefabricated components                                                  |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 25.06.2034      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 97.90 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## The property



Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## The property



Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## The property



Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## The property



Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## The property



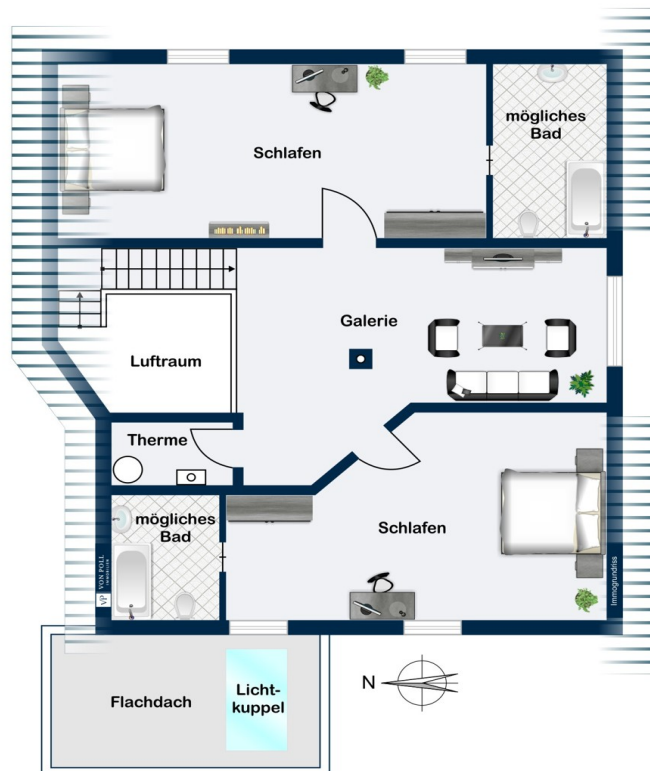
Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

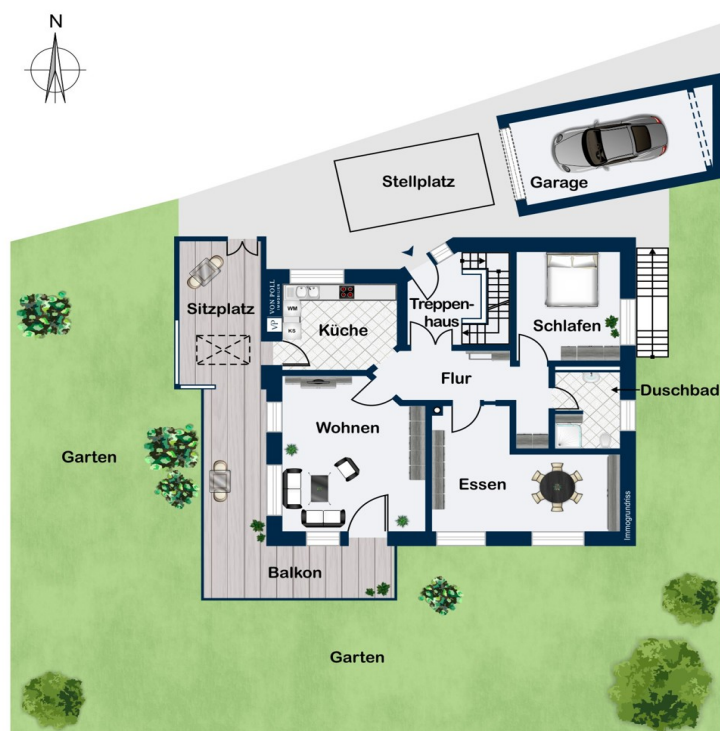
## The property



Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## A first impression

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.

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Details of amenities

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

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## All about the location

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.

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Other information

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.

Property ID: 24152017 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)