



ALLE UNTER EINEM DACH

ZWEIFAMILIENHAUS MARBACH AM NECKAR

IMMOBILIEN
Rienhardt



ALLE UNTER EINEM DACH

HIGHLIGHTS

- Ruhige, zentrale Lage in Marbach am Neckar
-
- Schöner großer Garten mit Gartenhäuschen
-
- Überdachte Terrasse und zwei Balkone, jeweils in Süd-Ausrichtung
-
- Balkon im Erdgeschoss mit zwei elektrischen Markisen
-
- Inklusive Garage, Carport und zwei Stellplätzen im Freien davor
-
- Gewölbekeller
-
- Nähe zur S-Bahn
-
- Diverse Supermärkte, Bäcker, Apotheke fußläufig erreichbar





STRASSENANSICHT 1



STRASSENANSICHT 2



ALLE UNTER EINEM DACH



STRASSENANSICHT 3

Alle unter einem Dach – dieser Titel spiegelt perfekt die Vorzüge dieses charmanten Zweifamilienhauses in Marbach am Neckar wider. Hier finden Sie ein Zuhause, in dem jeder seinen eigenen Raum hat und das dennoch den Wunsch des Zusammenseins ermöglicht. **Die zwei großzügigen Wohneinheiten und drei zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss** bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte **Garten mit angrenzender überdachter Terrasse**, wo Sie den Tag zusammen ausklingen lassen können. Ein **Gartenhäuschen**, eine **Hausgarage** sowie ein **Carport** mit zusätzlichen Stellplätzen runden dieses ideale Familiendomizil ab. In der gepflegten Wohngegend, nur drei Minuten zu Fuß vom Bahnhof entfernt, genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Lage und die Nähe zur Stadt.

Wir freuen uns Ihnen dieses gepflegte und lukrative Wohndomizil auf den nächsten Seiten näher vorzustellen.

Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez

Exposé Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt



ZUGANG ZUM HAUS

Exposé-Nr. 124035

DIE FAKTEN



ALLE
UNTER
EINEM
DACH

Adresse	71672 Marbach am Neckar
Lage	Zentrales, ruhiges Wohngebiet
Haustyp	Zwei-Familienhaus (zzgl. Wohnfläche im DG)
Wohnfläche gesamt	Ca. 170 m ²
Grundstück	445 m ²
Wohneinheiten	2 (zzgl. ausgebaut Fläche in DG)
Etagen	4
Zimmer	8½ (Inkl. 3 Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss)
Baujahr	1952
Dach	Satteldach (vor ca. 10 Jahren neu eingedeckt)
Fassade	Gedämmt, verputzt und gestrichen
Fenster	EG: Überwiegend Kunststoff-Isolierfenster OG: Überwiegend doppelverglast mit Holzrahmen, teilweise Alu-Isolierfenster DG: Überwiegend Holz-Isolierglasfenster
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung
Elektrik	Zweiadrig
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, Parkett, Laminat
Badezimmer	EG: (renoviert): bodentiefe Dusche, Waschbecken, WC OG: Dusche, Doppelwaschbecken, WC UG: Dusche, Waschbecken
Separates WC	UG und DG
TV/ Internet	DSL laut Telekom verfügbar, Glasfaserausbau geplant
Stellplatz	Hausgarage mit Stellplatz davor, Carport mit zwei Stellplätzen davor
Bezug	Sofort möglich
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1952, Baujahr Wärmeerzeuger: 1991, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Energiebedarf: 296,7 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 21.08.2024, gültig bis: 20.08.2034
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none">Inkl. Hausgarage, Carport und zwei PKW-Stellplätzen im Freien davorInkl. schönem Garten mit ebenerdiger Terrasse über die gesamte HausbreiteInkl. GartenhausInkl. Gewölbekeller
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis



GARTENANSICHT 1

Exposé-Nr. 124035

DIE DETAILS

Wohnung 1 / Erdgeschoss / 3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	66 m²
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Teppich
Einbauküche	Vorhanden
Badezimmer	Bodentiefe Dusche, Waschbecken, WC
Separates WC	Nicht vorhanden
Balkon	Ja, über die gesamte Hausbreite, mit 2 elektrischen Markisen

Wohnung 2 / Obergeschoss / 2,5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	64 m²
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich
Einbauküche	Vorhanden
Badezimmer	Dusche, Doppel-Waschbecken, WC
Separates WC	Nicht vorhanden
Balkon	Ja

Zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoss / 3 Zimmer

Wohnfläche	Ca. 40 m²
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich
Einbauküche	Einbauunterschränke, Spüle
Badezimmer	Nein
Separates WC	Ja





EG AUSBLICK VOM BALKON 1



EG BALKON ANSICHT 1



ALLE
UNTER
EINEM
DACH



EG KÜCHE



EG AUSBLICK VOM BALKON 2



ALLE
UNTER
EINEM
DACH

Das solide, **1952 errichtete Zweifamilienhaus** liegt in einer **verkehrsberuhigten Straße**, im nördlichen Ortsteil von Marbach am Neckar.

Sie betreten das Haus über den bis zur Garage überdachten Hauseingang. Im **Erdgeschoss** befindet sich eine ansprechend geschnittenen **3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon**, der in Südausrichtung über die gesamte Hausbreite verläuft und über zwei elektrische Markisen verfügt.

Im **1. Obergeschoss** verfügen Sie über eine großzügige **2½ Zimmer-Wohnung** mit geräumiger, offener Küche und angrenzendem Essplatz. Ebenfalls befindet sich hier ein kleiner Südbalkon.

Beide Wohnungen sind mit einem **Tageslicht-Badezimmer mit Dusche**, Waschbecken und WC ausgestattet.

Im **Dachgeschoss** befinden sich **drei weitere Zimmer**, eine kleine Küche, die mit Einbau-Unterschrank und einer Spüle ausgestattet ist, sowie ein separates WC.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier verfügen Sie über die üblichen Nutzräume, wie dem Heizungskeller, der Waschküche, dem **Hobbyraum**, sowie einem Gewölbekeller und einem Duschbad, über welches Sie direkten Zugang zur großen **überdachten Terrasse**, die ebenso über die gesamte Hausbreite verläuft, mit angrenzendem **Garten** haben. Ein schönes **Gartenhaus** bietet zudem praktischen Stauraum.

Die genaue Zimmeraufteilung bitten wir Sie aus den detaillierten Grundrissen und Bildern zu entnehmen.



EG FLUR



TREPPE INS OG





OG BALKON



OG SCHLAFZIMMER



OG KÜCHE ANSICHT 1





OG BADZIMMER



TREPPE INS DG

DG DURCHGANGSZIMMER

DG KÜCHE

DG SCHLAFZIMMER



UG TREPPE



UG FLUR ANSICHT 1

UG FLUR ANSICHT 2



UG BADEZIMMER



UG RAUM 1





TERRASSE ANSICHT 1



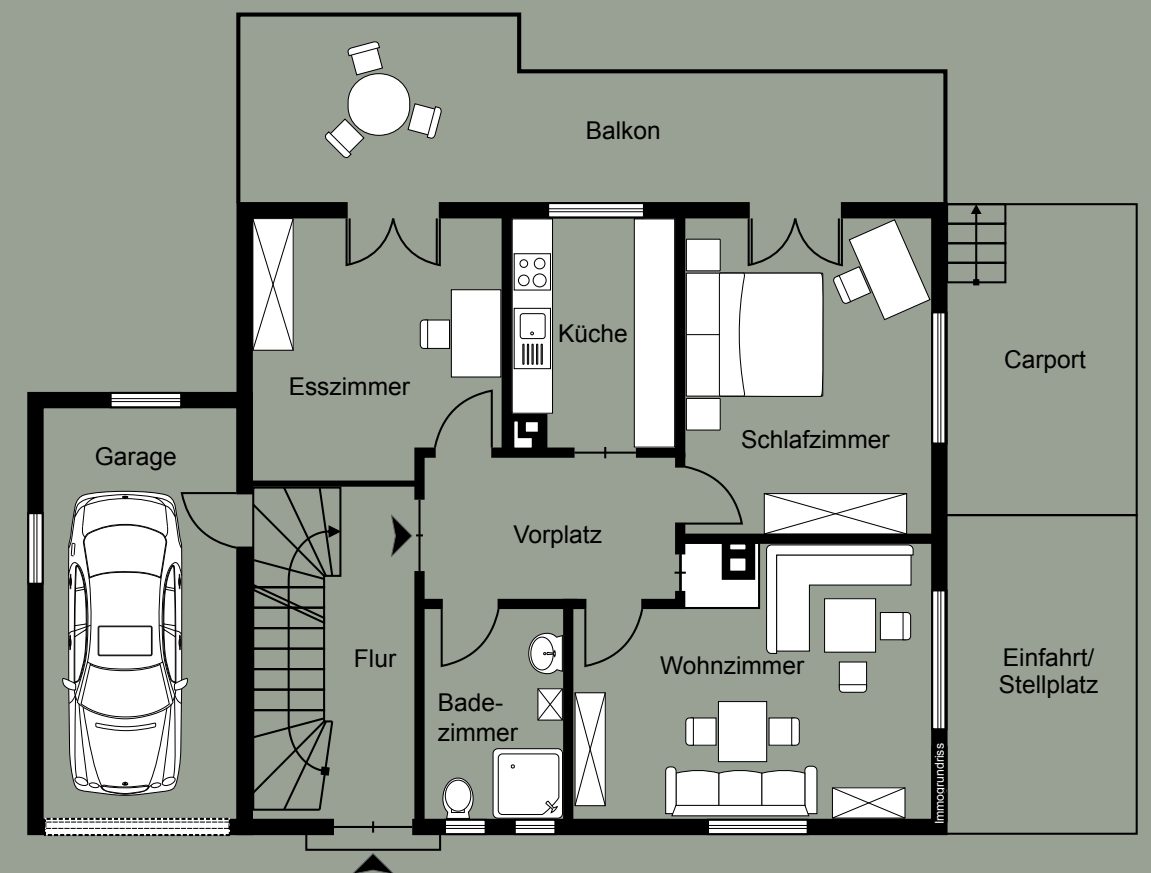
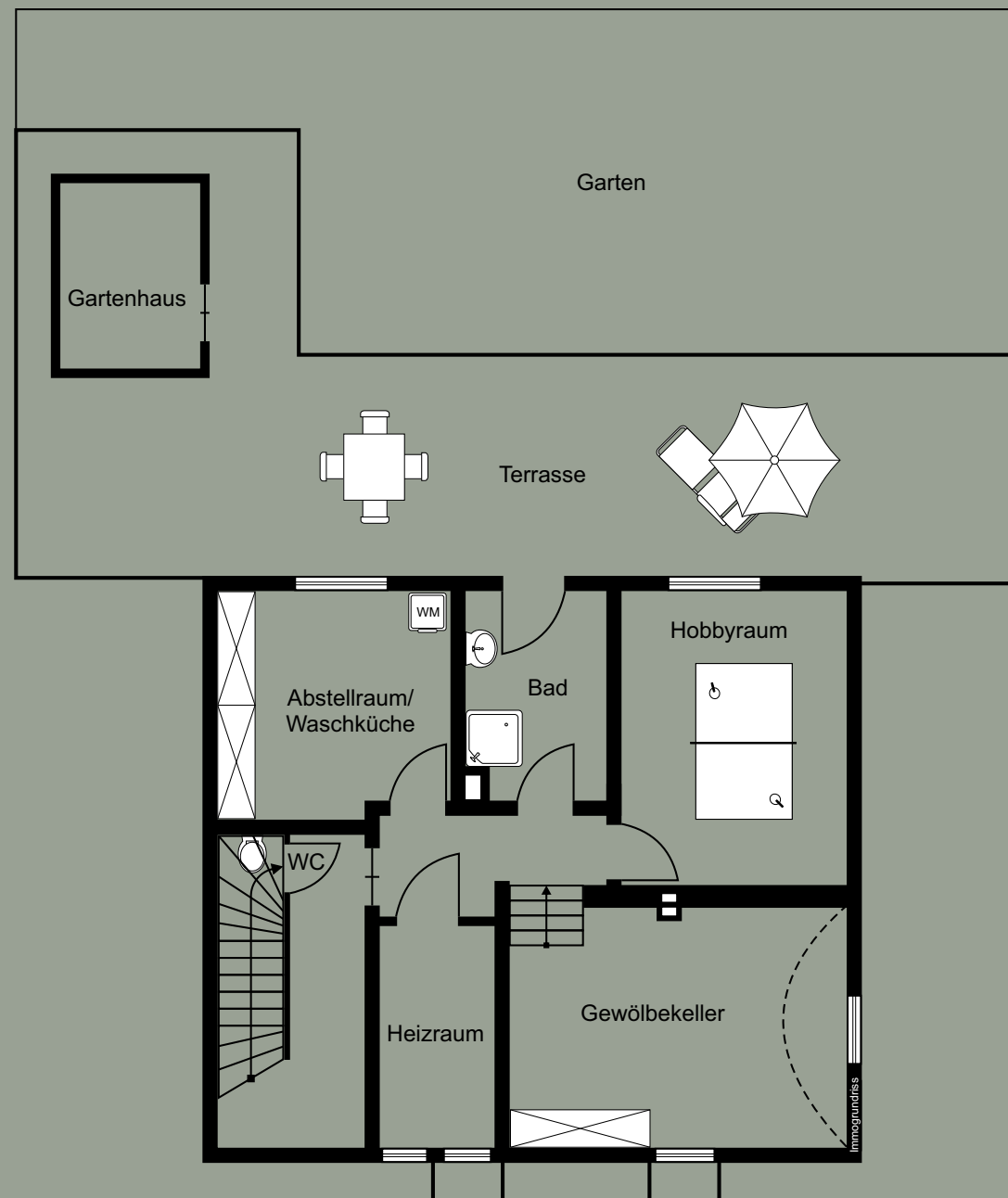
GARTENHAUS

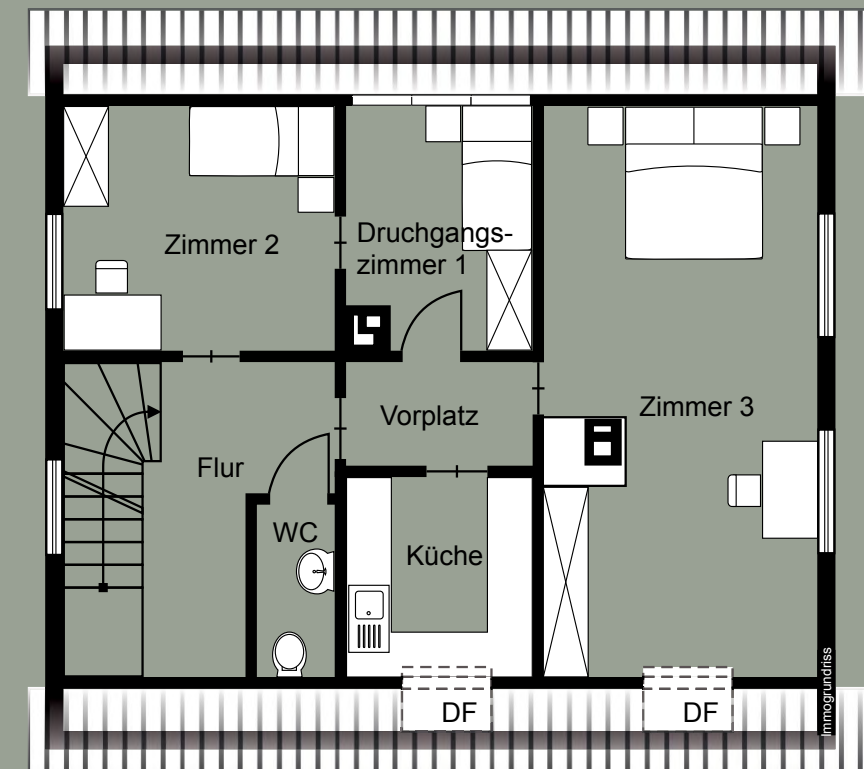
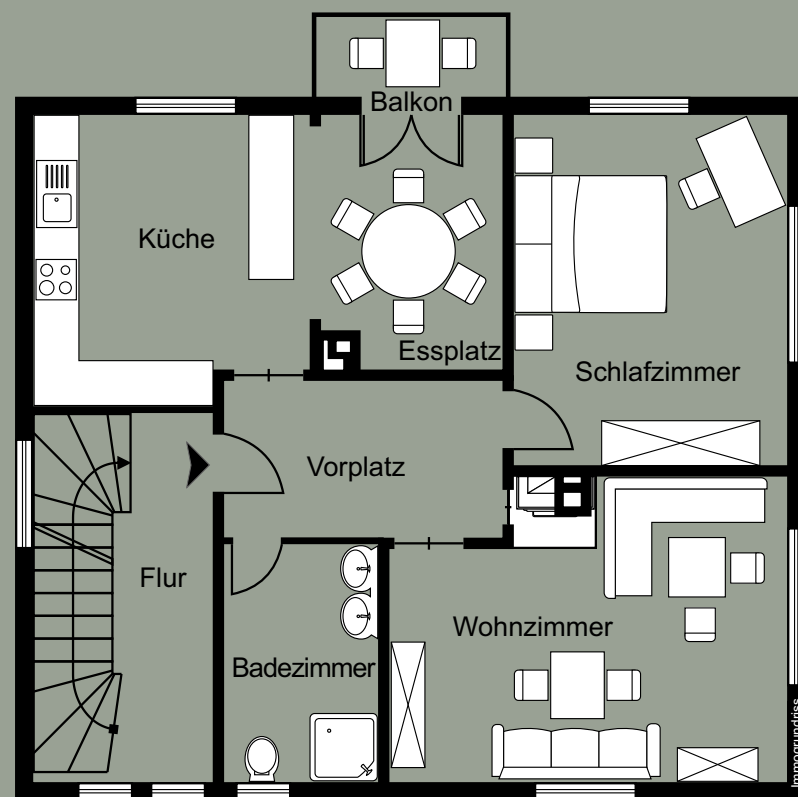


PLATZ VOR GARTENHAUS



TERRASSE ANSICHT 2



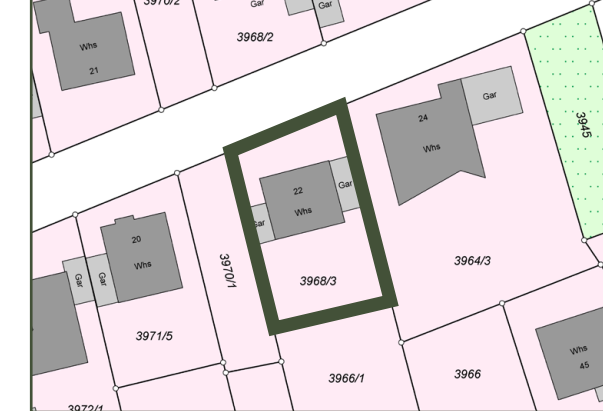




ALLE
UNTER
EINEM
DACH



ALLE UNTER EINEM DACH



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Schillerstadt Marbach zählt mit ihrer historischen Altstadt, vielen kulturellen, kulinarischen und sportlichen Angeboten zu den begehrtesten Wohnstandorten nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Marbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur sowie gute Verkehrsanbindungen. Die schönen Weinberge, der Neckar, die Wiesen und Waldgebiete laden zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein und machen Marbach besonders attraktiv.

In der Nachbarschaft befinden sich weitere gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die darüber hinaus **gut gewachsene Struktur mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen** ist bestens geschaffen für Familien mit Kindern. Jeden Mittwoch und Samstag findet ein kleiner aber feiner Wochenmarkt in der Marbacher Altstadt statt. Den Marbacher Bahnhof erreichen Sie fußläufig in nur drei Minuten. Die S-Bahn benötigt von hier aus etwa 25 Minuten an den Stuttgarter Hauptbahnhof. Die Anschlussstelle Pleidelsheim der BAB 81 ist ca. fünf Kilometer entfernt und in zehn Minuten zu erreichen.



71672 Marbach am Neckar

- | | |
|--|---|
|  KINDERGARTEN |  SUPERMARKT |
|  GRUNDSCHULE |  BÄCKEREI |
|  WEITERFÜHRENDE SCHULE |  METZGEREI |
|  SPIELPLATZ |  RESTAURANT |



ALLE
UNTER
EINEM
DACH

IHR ANSPRECHPARTNER
TOBIAS DZEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt