

Marbach am Neckar – Marbach

# Neuwertiges Haus-in-Haus mit drei Terrassen in S-Bahn-Nähe

Objektnummer: 26152010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26152010
Wohnfläche	ca. 118,78 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	13.02.2026
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)

Mietpreis	1.600 EUR
Nebenkosten	420 EUR
Wohnung	Maisonette
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	17.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie



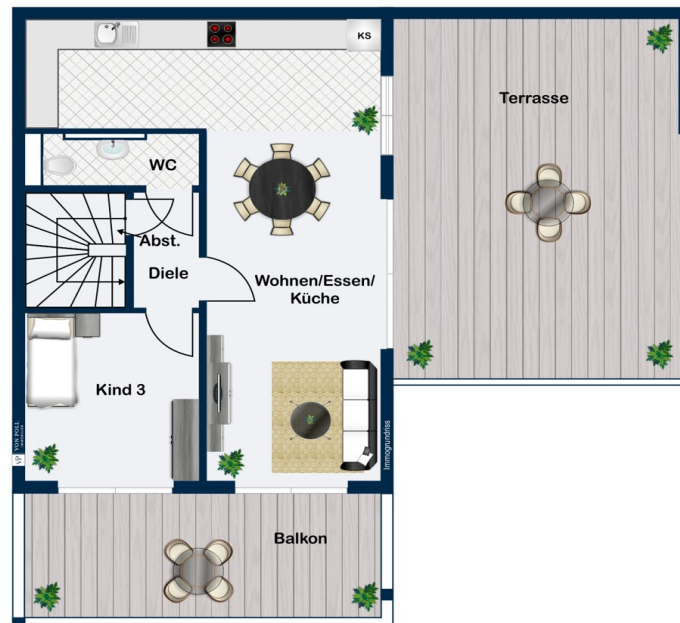
Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Die Immobilie

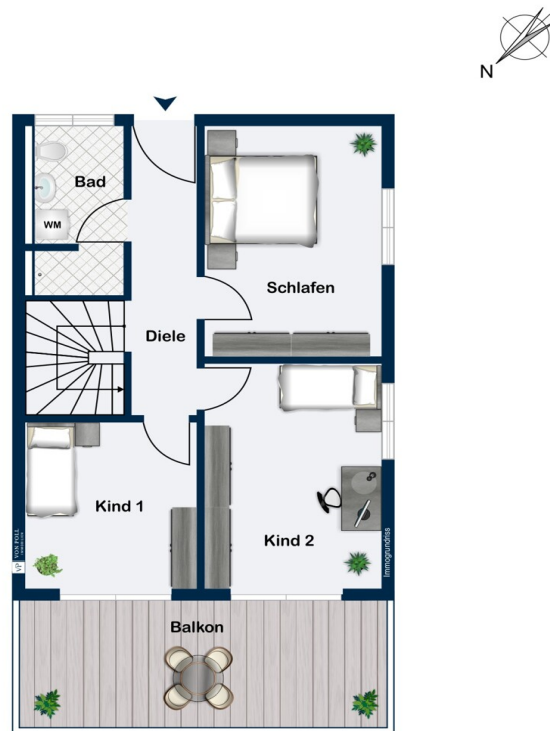


Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## 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: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Maisonette-Wohnung mit Haus-in-Haus-Charakter vereint intelligente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und moderne Technik. Auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das 2022 errichtete Objekt in neuwertigem Zustand hohen Wohnkomfort, viel Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die vier möglichen Schlafzimmer, die ideale Rückzugsorte für Familie, Gäste oder vielfältige Nutzungskonzepte wie Homeoffice, Kinder- oder Ankleidezimmer bieten. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Zentrum des Erdgeschosses. Er schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein und überzeugt durch zeitloses Design sowie funktionale Ausstattung – ideal für den Alltag und ambitionierte Kochliebhaber.

Ein weiteres Highlight sind die insgesamt drei Balkone bzw. Terrassen, die sich über nahezu alle Wohnbereiche erstrecken und für eine hervorragende Belichtung sorgen. Sie ermöglichen es, den Außenbereich zu unterschiedlichen Tageszeiten zu nutzen und das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Ergänzt wird der hohe Wohnkomfort durch ein modernes Smart-Home-System, mit dem sich zahlreiche Funktionen bequem und individuell steuern lassen. Alle Zimmer sind mit einer großzügigen Anzahl an Steckdosen sowie LAN- und Kabel-TV-Anschlüssen ausgestattet und bieten damit beste Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten.

Auch die Lage überzeugt: Zentral und dennoch ruhig gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag. Die nahegelegene S-Bahn-Anbindung gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit – sowohl für den Berufsverkehr als auch für Freizeitaktivitäten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei große, nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze, die komfortables und stressfreies Parken direkt im Haus ermöglichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst die Vorzüge.

Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Ausstattung und Details

- \* Große Terrasse mit Steckdosen, Lampen und Kaltwasseranschluss \*
- \* 2 Balkone mit Steckdosen und Lampen \*
- \* 4 mögliche Schlafzimmer \*
- \* Offener Wohn- und Essbereich \*
- \* Offene moderne Einbauküche \*
- \* Smart-Home-System \*
- \* Elektrische Rollläden mit Anschluss zum Smart-Home-System \*
- \* Elektrische Jalousien im Wohn- und Essbereich mit Anschluss zum Smart-Home-System \*
- \* Fußbodenheizung \*
- \* Bodengleiche Dusche \*
- \* 3-fach Verglasung \*
- \* Balkon- Terrassenschiebetüren \*
- \* Übergroße elektrische Markise \*
- \* Abstellraum unter der Treppe \*
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze nebeneinander mit jeweils einer Haushaltssteckdose\*
- \* Nutzungsrecht für Spielplatz im Innenhof



**Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Alles zum Standort

Marbach am Neckar besticht als lebenswerte Kleinstadt im wirtschaftsstarken Baden-Württemberg durch seine stabile Infrastruktur und die Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer sicheren und familienfreundlichen Atmosphäre, die durch eine strukturierte Verwaltung und ein engagiertes Gemeinwesen getragen wird. Dank der Nähe zu Stuttgart und Ludwigsburg profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Anbindung, die berufliche Flexibilität und ein entspanntes Wohnumfeld ermöglicht.

Direkt vor der Haustür bieten Einrichtungen wie das Katholische Kinderhaus St. Hildegard, nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, eine hervorragende Betreuung für die Kleinsten. Grundschule Marbach und Friedrich-Schiller-Gymnasium sind bequem in etwa acht bis elf Minuten erreichbar.

Die nahegelegene S-Bahn- und der Bahnhof Marbach (Neckar), nur drei Gehminuten entfernt, gewährleisten schnelle und unkomplizierte Verbindungen in die Region. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Mehrere Haus- und Facharztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung, darunter eine Hausarztpraxis direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie unter anderem die Zahnarztpraxis Markus Stredicke. Das Krankenhaus Marbach ist mit acht Minuten Fußweg schnell erreichbar, ebenso mehrere Apotheken.

Für den täglichen Bedarf stehen mit Kaufland und Lidl zwei große Einkaufsmärkte in fußläufiger Distanz zur Verfügung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Für Erholung und Freizeit locken die unmittelbar angrenzenden Parks wie die L'Isle-Adam-Anlage sowie der Stadtpark Schillerhöhe, die viel Raum zum Spielen und Entspannen bieten. Lokale Cafés und Restaurants sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und laden zu gemütlichen Stunden mit der Familie ein.

Diese Mikro-Lage kombiniert eine ruhige und sichere Nachbarschaft mit direkter Nähe zu wichtigen Bildungseinrichtungen, attraktiven Grünflächen und exzellenter Verkehrsanbindung. So entsteht ein ideales Zuhause für Familien, die eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft suchen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und zukunftsorientierte Lebensphase zu gestalten.

**Objektnummer: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: [ludwigsburg@von-poll.com](mailto:ludwigsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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