

Marbach am Neckar - Marbach

# Großes Grundstück mit Abrisshaus in ruhiger und zentraler Lage von Marbach

Objektnummer: 25152030-G

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 879 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach**

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

**Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach**

## **Auf einen Blick**

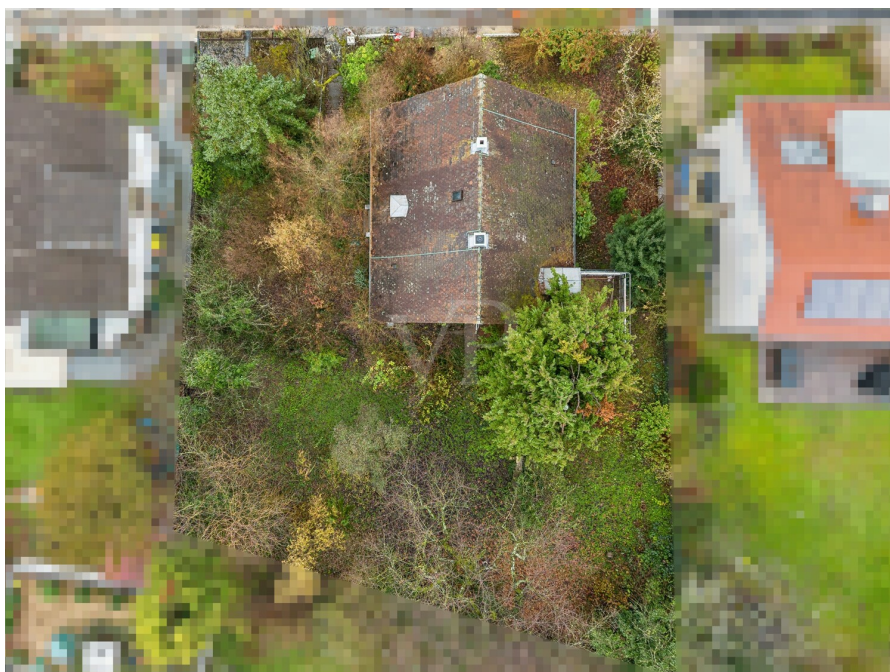
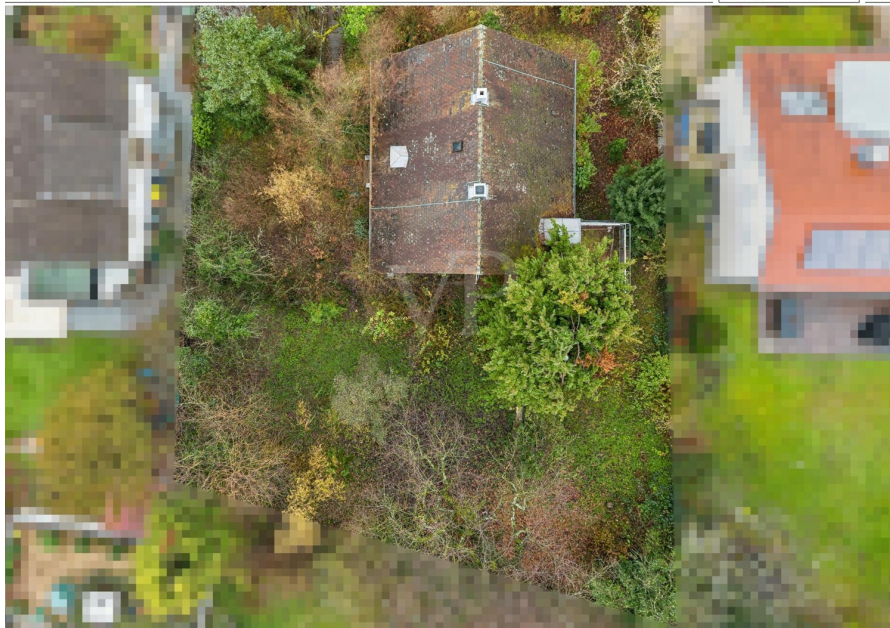
<b>Objektnummer</b>	<b>25152030-G</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>575.000 EUR</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Das weitläufige Grundstück überzeugt mit einer Gesamtfläche von ca. 879 m<sup>2</sup> und bietet zahlreiche Optionen. Der B-Plan lässt sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch Doppelhäuser zu.**

**Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und durch das gewachsene und hochwertige Wohnumfeld aus. Das Grundstück liegt sehr ruhig und dennoch nur 5 Gehminuten von der S-Bahn entfernt. In direktem Umfeld befinden sich hauptsächlich Ein- oder Zweifamilienhäuser.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten vor Ort.**

**Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach**

## **Ausstattung und Details**

- \* 879 m<sup>2</sup> Grundstück mit viel Privatsphäre \*
- \* B-Plan mit Erweiterungspotential \*
- \* Südausrichtung \*
- \* S-Bahn fußläufig \*
- \* Sehr ruhige Lage \*

**Objektnummer: 25152030-G - 71672 Marbach am Neckar - Marbach**

## **Alles zum Standort**

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und durch das gewachsene und hochwertige Wohnumfeld aus. Das Grundstück liegt sehr ruhig und dennoch nur 5 Gehminuten von der S-Bahn entfernt. In direktem Umfeld befinden sich hauptsächlich Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Marbach am Neckar besticht als lebenswerte Stadt in Baden-Württemberg durch eine harmonische Verbindung von Sicherheit, stabiler Bevölkerungsstruktur und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zur dynamischen Wirtschaftsmetropole Stuttgart eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während bedeutende Investitionsprojekte wie das 100-MW-Batteriespeicherprojekt von EnBW die nachhaltige Entwicklung der Region unterstreichen. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, moderner Infrastruktur und naturnahem Lebensstil schafft ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf eine zukunftssichere Wohnlage legen.

Die Stadt Marbach am Neckar selbst präsentiert sich mit ihrem charmanten, familienfreundlichen Charakter und einer überschaubaren Größe, die ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit vermittelt. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch eine ausgewogene Bevölkerungsdichte geprägt ist und zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und soziale Vernetzung bietet. Die ruhige Lage, eingebettet in die malerische Neckarlandschaft, sorgt für eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. Kindergärten wie der Ahorn-Kindergarten und das Kinderhaus Lauerbäumle sind in nur etwa sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschulen und weiterführenden Schulen wie die Tobias-Mayer-Gemeinschaftsschule und das Friedrich-Schiller-Gymnasium, die in einem Umkreis von zehn bis zwölf Minuten Fußweg liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung bereichert. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland und Lidl, die in nur vier bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Marbach (Neckar) in nur sechs Minuten Fußweg, ermöglicht eine schnelle Zugverbindung mit der S-Bahn nach Stuttgart. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe für eine

**flexible und umweltfreundliche Mobilität für die ganze Familie.**

**Insgesamt bietet Marbach am Neckar mit seiner sicheren, familienorientierten Infrastruktur, der Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf eine behagliche, zukunftsorientierte und lebendige Gemeinschaft legen. Hier verbinden sich Lebensqualität und Perspektiven zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.**

**Objektnummer: 25152030-G - 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 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: 25152030-G - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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