

Marbach am Neckar – Marbach

# Gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Tiefgarage und zwei Balkonen

????????? ??????????: 24152005



unverbindliche Visualisierung

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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 63,4 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24152005	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 63,4 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
????????	2		
????????	2.5	?????????	???????
?????????????? ???	1	??????????????	
????????????		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	1	??????	
????? ?????????????	1984	????????	????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	GAS	?????????	142.80 kWh/m²a
??????????????	07.10.2025	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

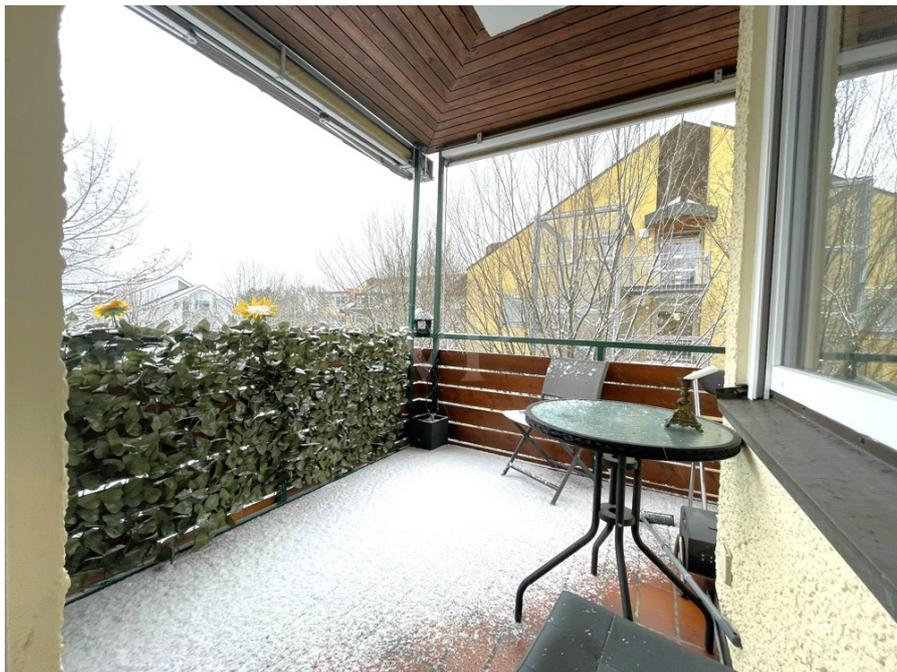
???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte und sehr gemütliche Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Wohnhauses, das im Jahr 1984 erbaut wurde. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Jahr 2009 mit einer neuen Heizung modernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 60 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 2,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich und ein Badezimmer. Ein Highlight der Immobilie sind die zwei Balkone, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Genießen Sie den Ausblick und lassen Sie den Alltag hinter sich. Der gesamte Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Der Zugang zum zweiten Obergeschoss erfolgt bequem über einen Aufzug, der den schnellen und barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht. Ein weiterer Pluspunkt ist die Tiefgarage. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Durch die optimale Raumaufteilung und die zwei Balkone bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktives Angebot für Wohnungsinteressierte. Sie bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Gestaltung und ermöglicht ein komfortables Wohnen in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Die Wohnung ist seit April 2020 an eine Person vermietet.

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

????????????????? ??? ??????????

- \* Aufzug \*
- \* Tiefgarage \*
- \* Zwei Balkone \*
- \* Parkettboden \*

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2025. Endenergieverbrauch beträgt 142.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24152005 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Ehrmann

---

Seestraße 8 Ludwigsburg  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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