

Marbach am Neckar – Marbach

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Altbaucharme und traumhaftem Garten

????????? ??????????: 25152030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 639.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 879 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

???????? ??????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25152030	????? ???????	639.000 EUR
????????????	ca. 139 m²	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	1934	????????	???????
?????? ?????????????	2 x ???????	????????????	
		????????	????????, ??????

???????? ??????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	341.04 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.12.2035	???????????? ?????????????? ??????????	H
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1934

???????? ??: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



???????? ??: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



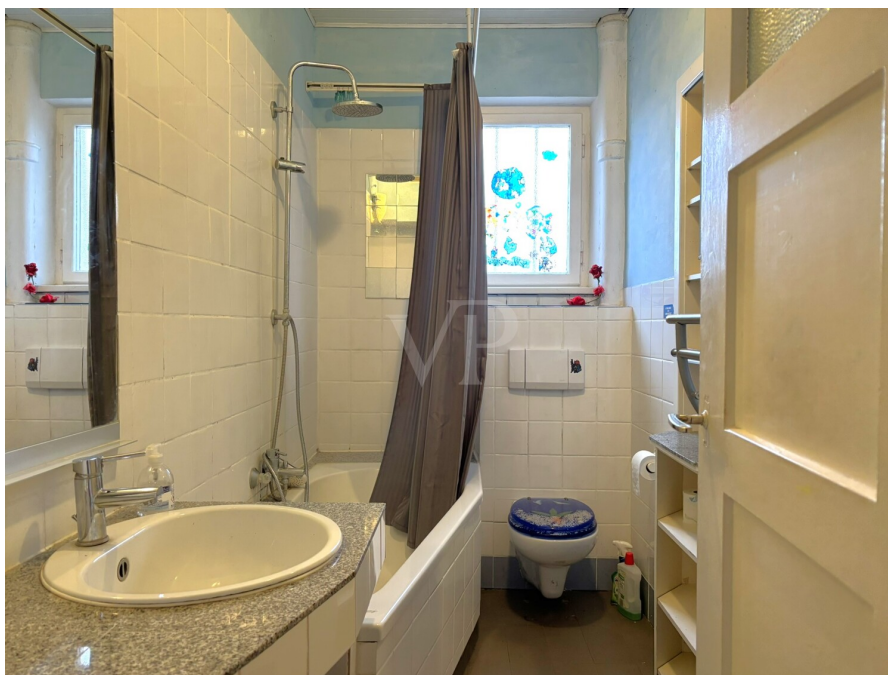
???????? ?????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



???????? ??????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ?????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



???????? ??????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ?????????



???????? ??: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



???????? ?????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



???????? ?????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ???????



??????? ?????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

?? ????????



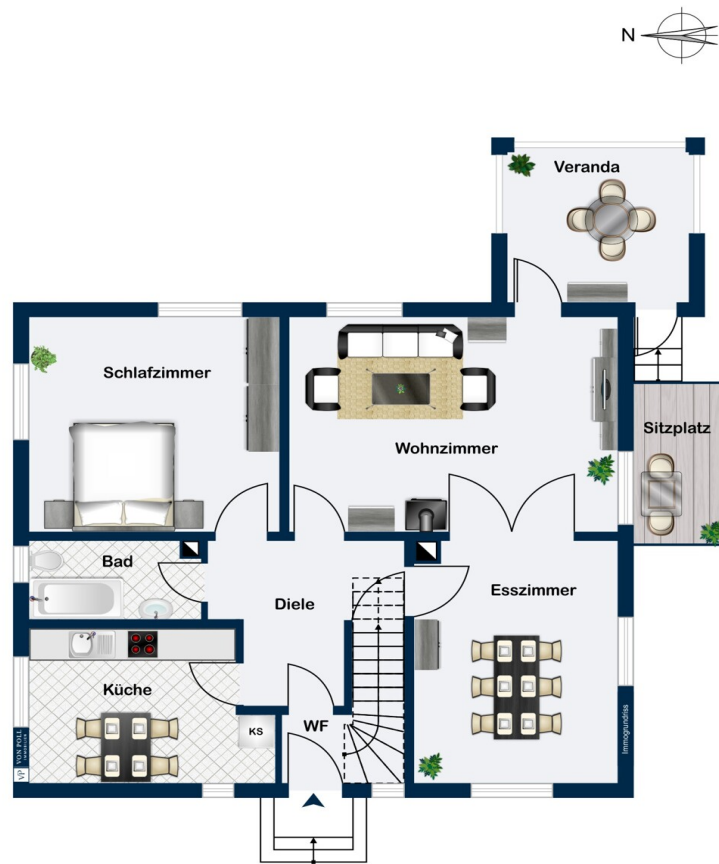
???????? ?????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

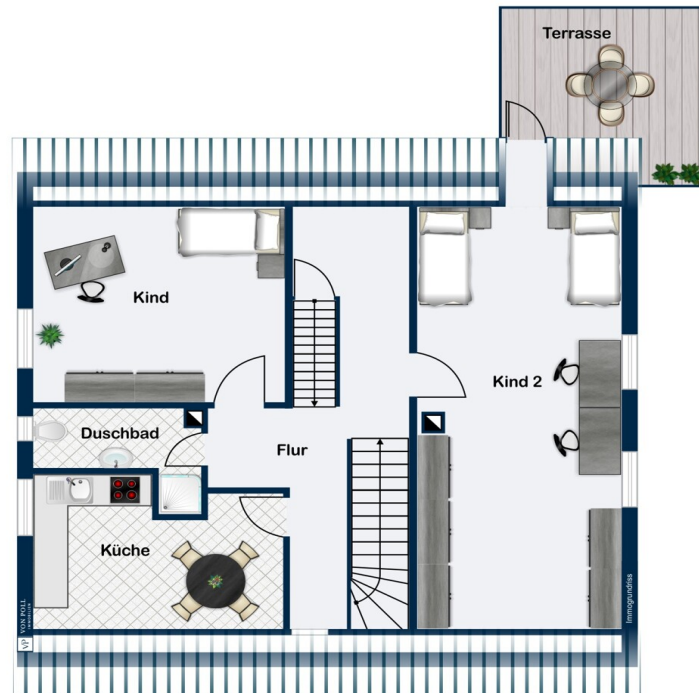
?? ???????

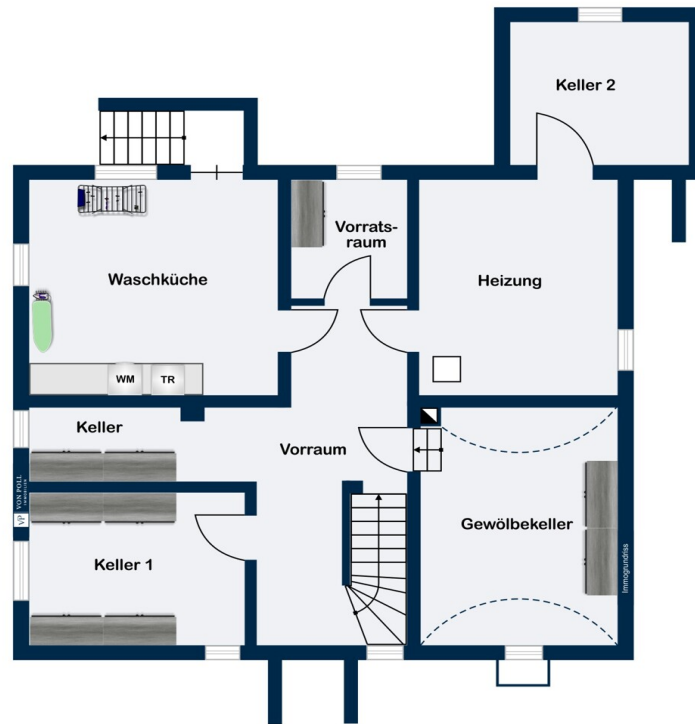


??????? ???????? : 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

??????







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

???????? ??????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## ??? ?????? ???????????

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus mit Altbaucharme befindet sich auf einem sehr großzügigen Grundstück mit ca. 879 m<sup>2</sup> in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Marbach. Das Haus wurde im Jahr 1934 errichtet und präsentiert sich heute als stark sanierungsbedürftige Immobilie mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal für Liebhaber traditioneller Bausubstanz, die moderne Wohnwünsche mit dem Charme vergangener Jahrzehnte vereinen möchten. Das Grundstück und dessen Baufenster bieten außerdem noch einiges an Erweiterungspotential.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Home-Office bieten.

Vor allem der große Wohn- und Essbereich mit angrenzender Veranda, stilechtem Original-Parkettboden und den originalen Altbautüren verleiht eine romantische Wohnatmosphäre. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in den Garten.

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verfügt jeweils über ein Tageslichtbad. Eine Umwandlung der jetzigen Küche im Dachgeschoss zu einem neuen großzügigen Badezimmer mit angrenzendem separaten WC bietet sich außerdem sehr gut an.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet daher sehr viel Stauraum und verschiedene Abstellmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt durch das weitläufige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 879 m<sup>2</sup> und den alten Baumbestand und bietet zahlreiche Optionen, ihn nach individuellen Wünschen zu nutzen – zum Beispiel als Spielbereich für Kinder, für Gartenliebhaber oder zum Anlegen von Terrasse und Sitzplätzen.

Zwei geräumige Garagen am Fuße des Grundstücks stehen Ihnen zur Unterbringung für Ihr Fahrzeug, Fahrräder oder Gartengeräte zur Verfügung.

Die technische Ausstattung der Immobilie entsprechen größtenteils dem älteren Baujahresstandard und befinden sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. So ist insbesondere hinsichtlich der Heizungsanlage, Elektro- und Wasserinstallationen, Fenster sowie der Sanitärbereiche eine Renovierung erforderlich. Das Dach ist teilweise defekt und sollte ebenfalls erneuert werden. Laut Telekom ist ein Glasfaseranschluss realisierbar.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und durch das gewachsene und hochwertige Wohnumfeld aus. Die Immobilie 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.

??????? ?????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

- \* 879 m<sup>2</sup> Grundstück mit viel Privatsphäre \*
- \* B-Plan mit Erweiterungspotential \*
- \* Südausrichtung \*
- \* S-Bahn fußläufig \*
- \* Sehr ruhige Lage \*
- \* Altbaucharme mit originaler Ausstattung \*
- \* Alter Baumbestand \*
- \* Unterkellert \*
- \* Parkett-Dielenboden \*

???????? ??: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und durch das gewachsene und hochwertige Wohnumfeld aus. Die Immobilie 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.

??????? ?????????: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 341.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??: 25152030 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

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

?? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ??:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

???? ???? ???? von Poll Immobilien GmbH

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