

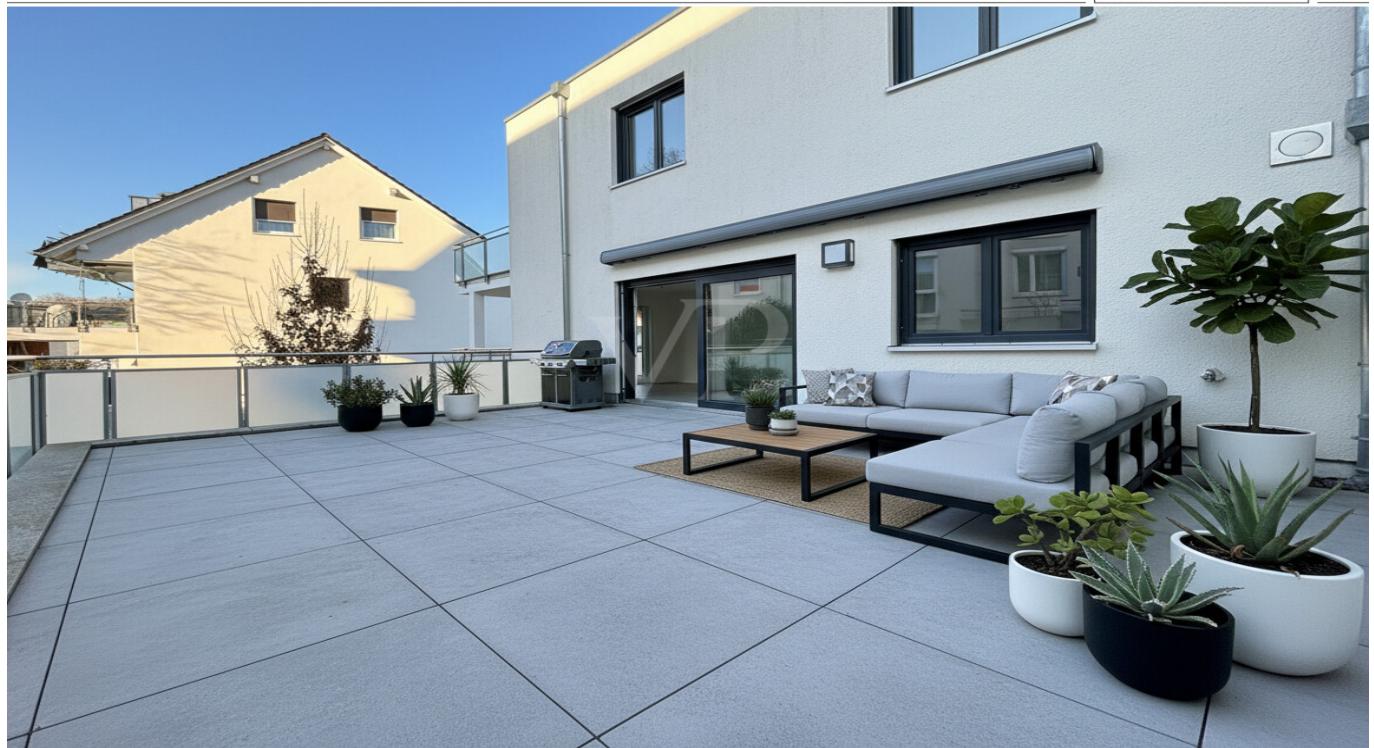
Marbach am Neckar – Marbach

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

**Codice oggetto: 26152010**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'AFFITTO: 1.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,78 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5**

Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26152010	Prezzo d'affitto	1.600 EUR
Superficie netta	ca. 118,78 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	420 EUR
DISPONIBILE DAL	13.02.2026	Appartamento	Maisonette
Vani	5.5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2022		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto)		

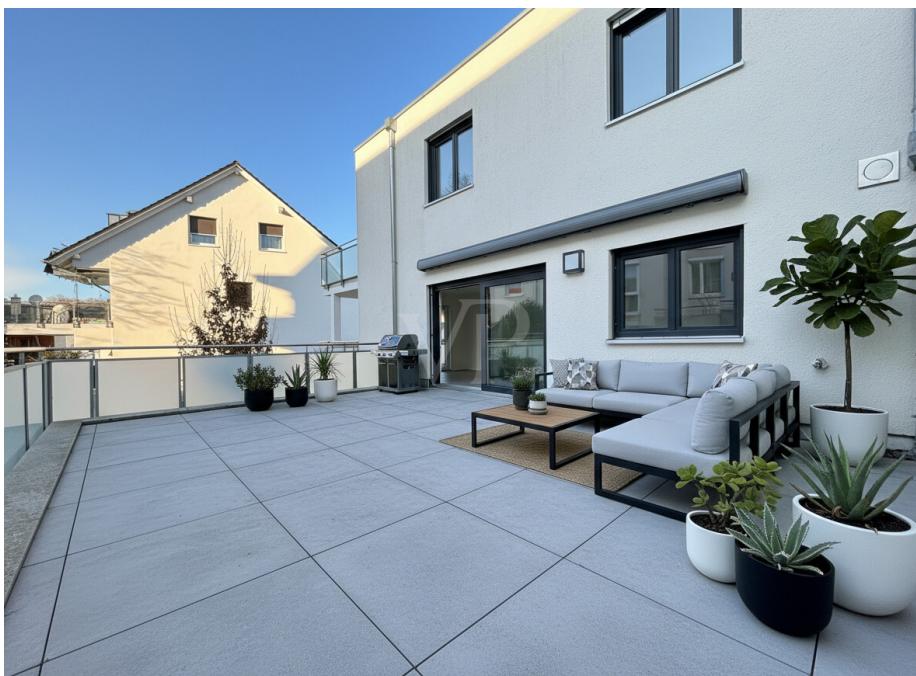
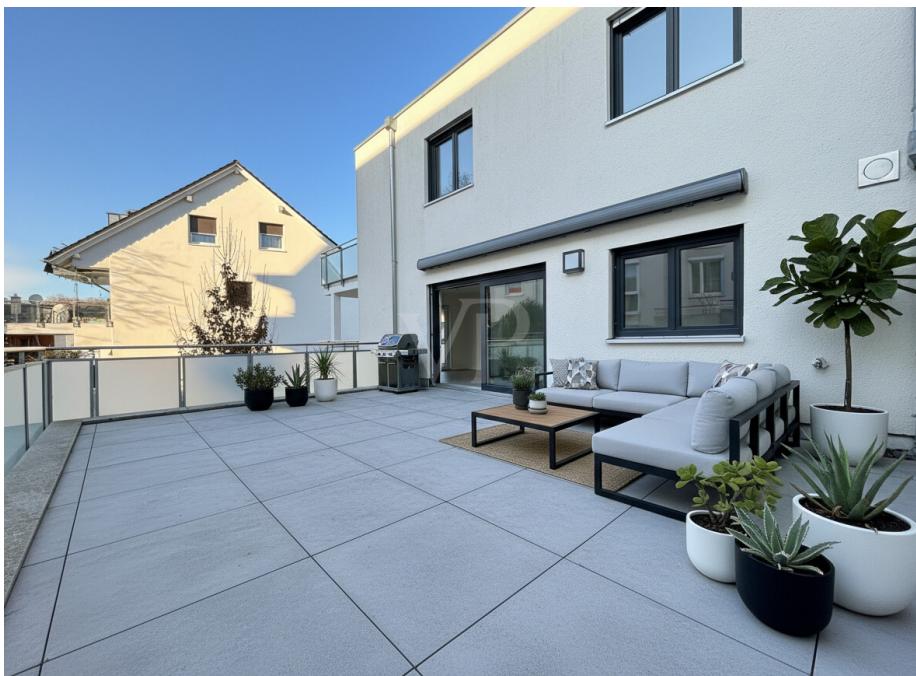
Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



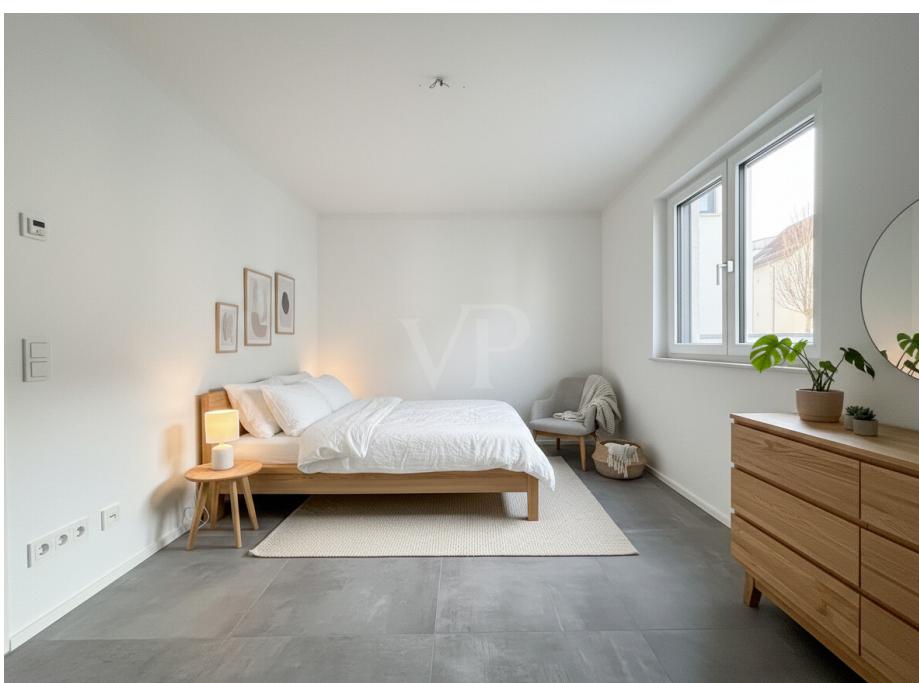
Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



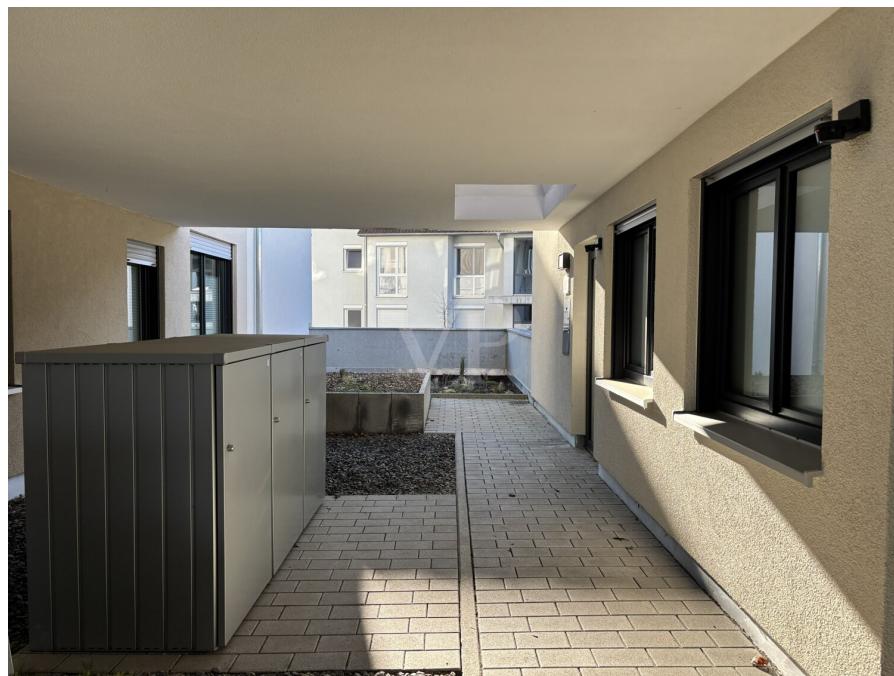
Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## La proprietà



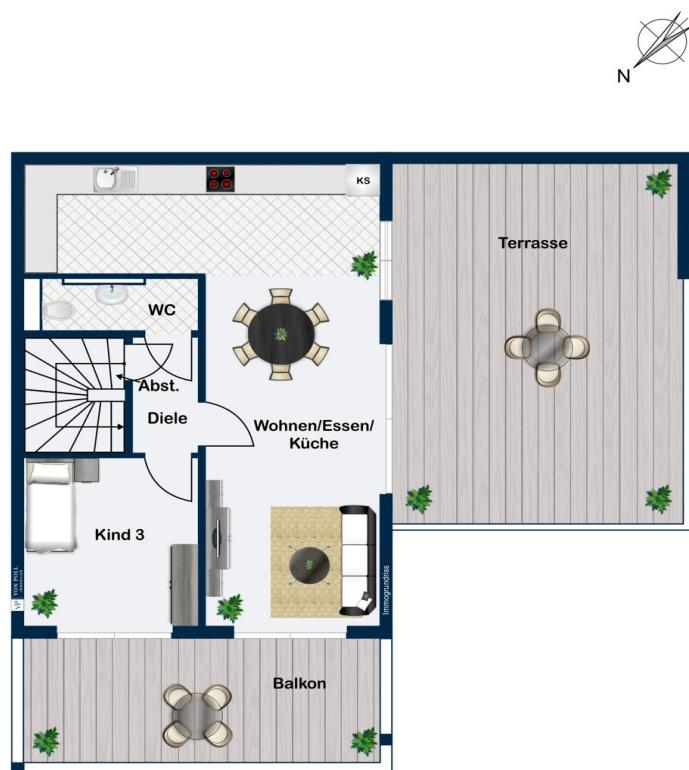
Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

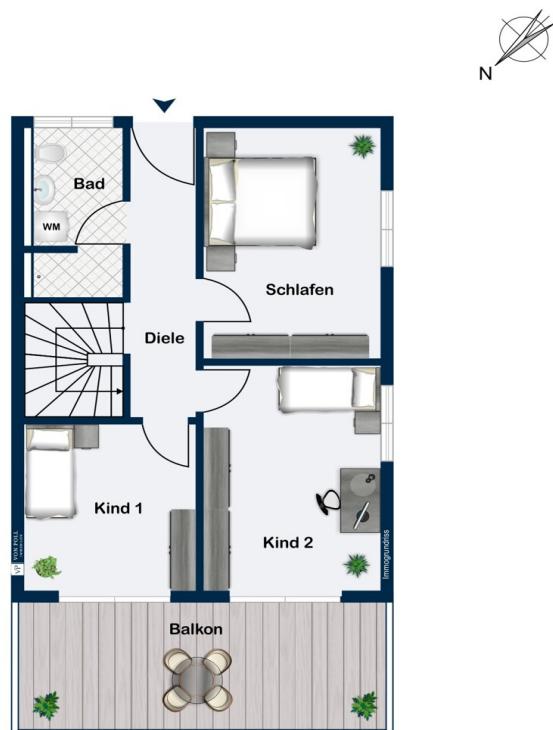
## La proprietà



Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Una prima impressione

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26152010 - 71672 Marbach am Neckar – Marbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg  
Tel.: +49 7141 - 79 71 640  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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