

Naherholung trifft auf **City**

Großzügiges und modernes Reihenhaus
in Marbach am Neckar



IMMOBILIEN
Rienhardt





Ihr neues Zuhause in optimaler Lage!

Dieses Reihenhaus verbindet das urbane Lebensmodell mit dem ländlichen – und das mit ausgezeichneten Synergieeffekten. **Die ruhige Wohnlage, ca. 150 Meter vom Feldrand entfernt**, bietet einen optimalen Ausgangspunkt und vielfältige Möglichkeiten, Ihre Freizeit aktiv im Freien zu gestalten. Gleichzeitig ist die **Marbacher City** mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie die S-Bahnstation mit Anschluss nach Stuttgart und Backnang in wenigen Gehminuten erreichbar.

Großzügig, modern und gepflegt sowie eine durchdachte Aufteilung, die Wohnkomfort und Funktionalität harmonisch vereinen. Sechs Zimmer, die mit wenig Aufwand auf sieben Zimmer erweitert werden können. Drei Außenbereiche mit Südausrichtung und last but not least eine Hausbreite von sieben Metern – das könnte Ihr neues Familienzuhaus werden!

Wir laden Sie ein, das Haus auf den nächsten Seiten näher kennenzulernen und freuen uns, Ihnen die Highlights vorstellen zu dürfen!

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



HIGHLIGHT

Outdoor-Spaß

Der Feldrand ist nur ca. 150 m vom Haus entfernt und bietet einen optimalen Ausgangspunkt, z. B. zur Freizeitanlage „Galgen“

HIGHLIGHT

Extrabreit
7 Meter breites
Reihenhaus





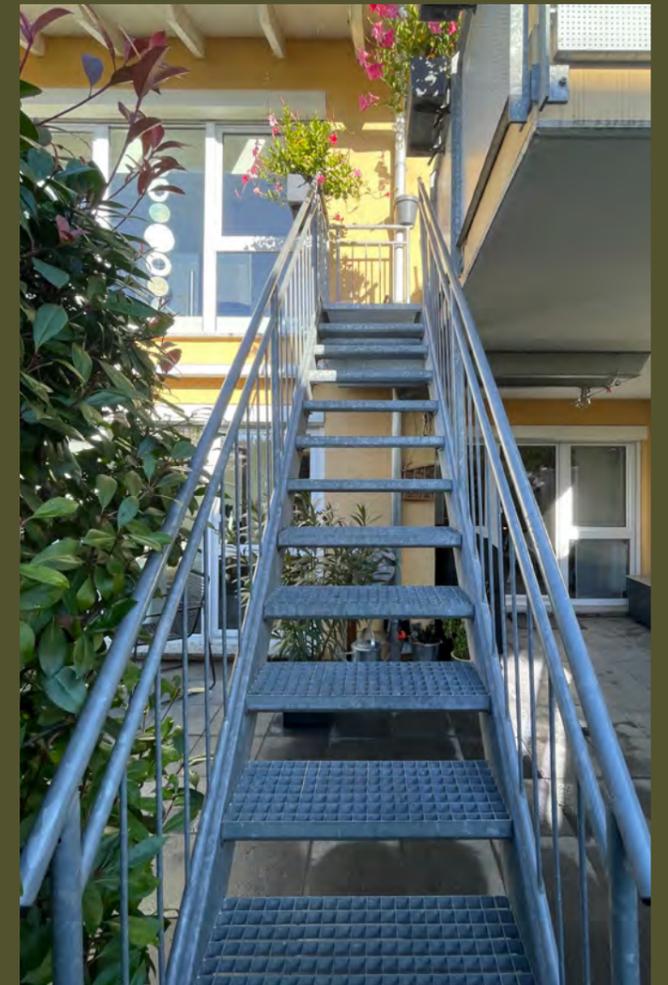
HIGHLIGHT

3 Außenbereiche mit Sitzmöglichkeit

Balkon, Terrasse &
Garten mit
Südausrichtung



Terrasse



Um vom sonnigen Südbalkon in den Garten und den schön angelegten Terrassenbereich zu kommen, können Sie den direkten Weg über die Außentreppe nehmen – oder natürlich andersherum. Diese ist nicht nur fürs Auge ein ansprechender Blickfang, sondern auch in vielen Alltagssituationen äußerst praktisch.



UG Zimmer 1



UG Zimmer 2

HIGHLIGHT

Sonnenseite Südbalkon mit Markise



EG Balkon



Der schöne, **nach Süden ausgerichtete Balkon**, der mit Holzdielen ausgestattet ist, ist im wahrsten Sinne des Wortes ein Platz an der Sonne. Genießen Sie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden unter freiem Himmel und stoßen Sie mit einem Glas Wein an! Falls es die Sonne dabei einmal allzu gut meint, lässt sich mit der **Markise** schnell ein schattiges Plätzchen zaubern!







EG Küche Ansicht 1



EG Flur



EG Essbereich



EG Küche Ansicht 2

EXPOSÉ-NR. 122055

DIE FAKTEN

Adresse	71672 Marbach am Neckar
Lage	Ruhiges Wohngebiet in Südhanglage
Wohnungstyp	Reihenmittelhaus
Etagen	4
Zimmer	6
Bäder	1
Wohnfläche	Ca. 164 m²
Grundstück	180 m²
Baujahr	2002
Stellplatz	Hausgarage und separater PKW-Stellplatz im Freien
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 2002, Baujahr Wärmeerzeuger: 2002, wesentlicher Energieträger: Erdgas H, Brennholz, Energiebedarf: 57,6 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: B, Ausstellungsdatum: 04.11.2022, gültig bis: 04.11.2032
Bezug	Frühjahr 2023
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inkl. Einbauküche ▪ Inkl. Terrasse und Garten ▪ Inkl. Wallbox ▪ Inkl. Hausgarage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor ▪ Inkl. PKW-Stellplatz im Freien

Maklerprovision	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von</p> <p>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</p>
-----------------	--

Ein Flur heißt Sie willkommen, von dem aus alle Bereiche des **Erdgeschosses** erreichbar sind. Hier sind außerdem ein praktischer Einbauschränk, ein Gäste-WC sowie der Zugang zur Hausgarage vorhanden. **Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon ist das Herzstück des Hauses. Vom Balkon gelangen Sie über eine praktische Treppe in den Gartenbereich sowie zur Terrasse.**

Eine schöne **Holztreppe** führt Sie ins Obergeschoss, indem Ihnen **zwei Zimmer** sowie ein **Badezimmer** zur Verfügung stehen. **Im Dachgeschoss ist ein großes Studio vorhanden, welches leicht in zwei Zimmer umgebaut werden kann.** Außerdem ist eine **Abseite vorhanden**, die optimal als begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann.

Das **Untergeschoss** besteht aus **zwei weiteren, gut belichteten und beheizbaren Zimmern** sowie aus einer großen **Waschküche** mit viel Abstellfläche.

Ein **PKW-Stellplatz im Freien** und eine **Hausgarage** vervollständigen dieses tolle Angebot.

Die genaue Zimmerteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den Seiten 34 bis 41.



EG Blick in den
Wohn- und Essbereich



Das Herzstück eines jeden Zuhauses ist zweifelsohne das Wohnzimmer. Hier kommt die Familie zusammen, Leben wird geteilt und gestaltet. Ein zentraler Ort, der vielen Anforderungen gerecht werden sollte.

Ruheoase, Lesecke, Kinosaal, Spielzimmer oder gemütlicher Rückzugsort – an kalten Herbst- und Wintertagen ist es am knisternden, glutrot schimmernden und herrlich wärmendem Kaminfeuer am schönsten.

Der Clou an diesem Wohnzimmer sind nicht nur der elegante Kamin, die großflächigen Feinsteinzeugfliesen und die hellen Fensterflächen, sondern auch die zwei nachträglich eingebauten Deckenfenster.

Diese zaubern zusätzliches Licht in den Raum und steigern erheblich die Aufenthaltsqualität.

EG Wohnbereich



EG Kamin

EG Wohnzimmer



WÄRME

in seiner schönsten Form



Wenn es draußen ungemütlich wird, gibt es nichts Schöneres als ein prasselndes Kaminfeuer. Besonders stimmungsvoll wirkt es mit Hartholz: Buche, Eiche, Esche, Kirschbaum und Ahorn gelten als besonders geeignet. Sie bieten gute Heizeigenschaften, jedoch völlig verschiedene „Feuerarten“.

Esche zaubert viele Funken und nur kleine Flammen. Buchenholz gilt als das Sahnehäubchen der Kaminhölzer: **Es lässt sich gut entflammen, brennt wunderschön, hält lange und entwickelt eine gute Glut. Birke** gilt als feines Kaminholz, **brennt mit schöner, bläulicher Flamme** – ist aber schneller verfeuert als Buche.

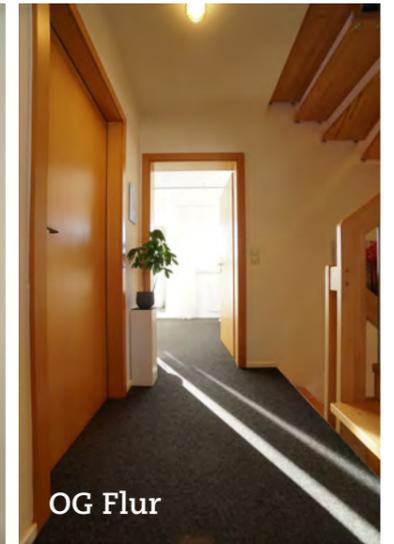
Weiche Nadelhölzer wie Fichte, Tanne und Kiefer verbrennen sehr schnell. Ihr Harz aber macht sie zu idealen Anzündehölzern – sie knistern und duften herrlich.



OG Schlafzimmer



Treppe ins OG



OG Flur

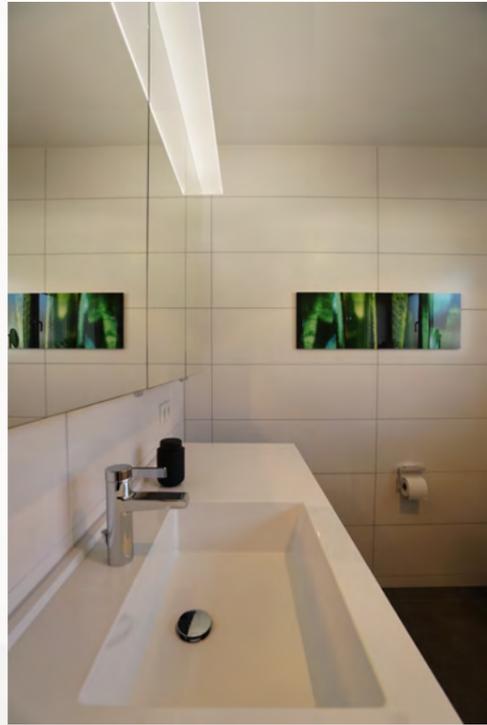
EXPOSÉ-NR. 122055

DIE DETAILS

Fassade	Verputzt, gestrichen und gedämmt
Dach	Satteldach
Fenster	Zweifachverglast mit Kunststoffrahmen Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden
Heizung	Kann über SMART HOME gesteuert werden (System von Tado) Gaszentralheizung Solarthermieanlage für Warmwasser OG Badezimmer Fußbodenheizung
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend, dreiadrig
Bodenbeläge	Feinsteinzeugfliesen, Teppichboden
Küche	Einbauküche von Pfister und Fuchs mit Siemensgeräten und Dampfgarer
Bäder	Walk-In-Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC
TV/ Internet	SAT-Anlage vorhanden



OG Zimmer



Ein ruhiges Farbkonzept aus grau und weiß, kombiniert mit Holz entspannt schon visuell, lädt zum Wohlfühlen ein und bietet gleichzeitig optimale Funktionalität. Die großflächigen, stilvollen **Feinsteinzeugfliesen** verleihen dem Raum darüber hinaus Weite.



Fußbodenheizung, Walk-In-Dusche, Handtuchheizkörper sowie ein eleganter, freischwebender Waschtisch mit Unterschrank – dieses Badezimmer wurde hochwertig modernisiert und schenkt Ihnen einen harmonischen und geerdeten Start in den Tag.



HIGHLIGHT

Stadt nah

Die Marbacher City ist
in wenigen Gehminuten
erreichbar

Durch die leicht erhöhte Lage im Wohngebiet „Kirchenweinberg Nord“ genießen Sie gleich nach dem Aufstehen die ersten Sonnenstrahlen des Tages und eine schöne Aussicht über die Dächer von Marbach am Neckar.

OG Aussicht Schlafzimmer

HIGHLIGHT

Erweiterbar

Dieses Studio kann mit wenig Aufwand in zwei Zimmer aufgeteilt werden

Ein eigenes Reich für Ihre Kinder, Gästezimmer, Fitnessraum oder Home Office – das großzügige und helle Studio im Dachgeschoss ist vielseitig nutzbar. Die Abseite schafft dabei zusätzlichen Stauraum oder kann als begehbare Kleiderschrank seine Bestimmung finden.

DG Studio



UG GRUNDRISS

- 01 FLUR
- 02 WASCHKÜCHE/ ABSTELLRAUM
- 03 ZIMMER
- 04 TERRASSE
- 05 ZIMMER



EG GRUNDRISS

- 01 FLUR
- 02 WC
- 03 KÜCHE
- 04 WOHN- UND ESSBEREICH
- 05 BALKON
- 06 GARAGE



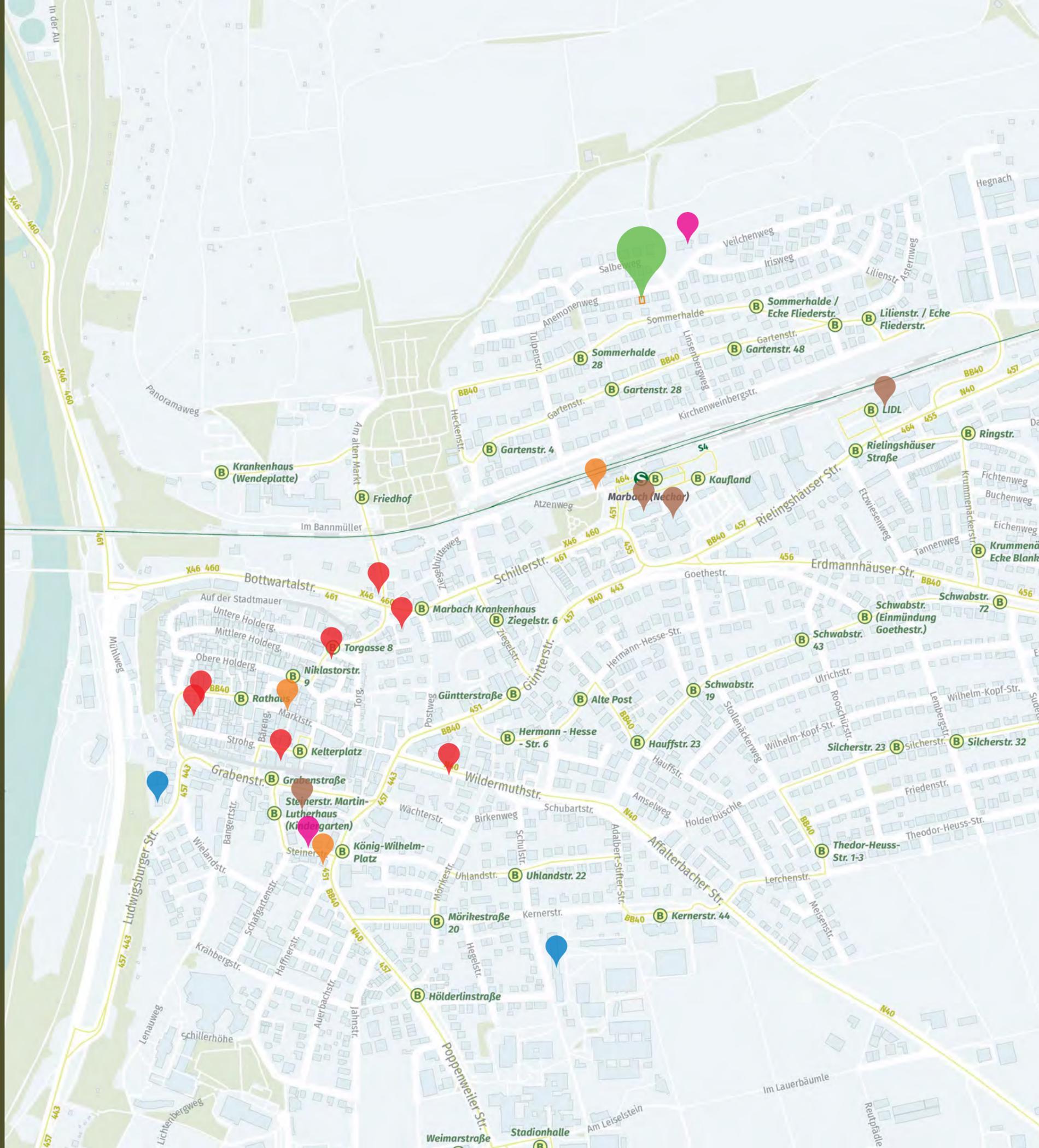
OG GRUNDRISS

- 01 FLUR
- 02 BADEZIMMER
- 03 ZIMMER 1
- 04 ZIMMER 2



DG GRUNDRISS

- 01 TREPPENHAUS
- 02 HEIZUNG
- 03 STUDIO
- 04 ABSEITE/
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Schillerstadt Marbach zählt mit seiner historischen Altstadt, vielen kulturellen, kulinarischen und sportlichen Angeboten zu den begehrtesten Wohnstandorten nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Marbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur sowie gute Verkehrsanbindungen. Die schönen Weinberge, der Neckar, die Wiesen und Waldgebiete laden zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein und machen Marbach besonders attraktiv.

Dieses Haus liegt am nördlichen Ortsrand im Wohngebiet „Kirchenweinberg – Nord“ von Marbach am Neckar in einer ruhigen Straße. Die Umgebung ist geprägt von weiteren gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Nach ca. 150 Metern erreichen Sie den Feldrand, der Ihnen einen optimalen Ausgangspunkt für Ihre Outdoor-Aktivitäten bietet.

Kindergärten, eine Grundschule, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Den Marbacher Bahnhof mit Verbindungen nach Stuttgart und Backnang erreichen Sie fußläufig in fünf Minuten.



71672 Marbach am Neckar



KINDERGARTEN



BÄCKEREI



GRUNDSCHULE



RESTAURANT



SUPERMARKT







Naherholung trifft auf City

Großzügiges und modernes Reihenhaus
in Marbach am Neckar

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 920856

Mobil 01628544448

t.dzewior@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>





IMMOBILIEN
Rienhardt

