

2-ZIMMER-WOHNUNG
IN MARBACH AM NECKAR

ZWEI RAUM TRAUM

IMMOBILIEN
Rienhardt

ZWEI RAUM TRAUM

Ruhige Wohnlage



Einkaufsmöglichkeiten und
Bahnhof fußläufig erreichbar



Moderne Ausstattung



Balkon in Westausrichtung



Wohn-Essbereich
mit offener Küche



Aufzug



Tiefgaragenstellplatz



ZWEI RAUM
TRAUM





2-ZIMMER-WOHNUNG
IN MARBACH AM NECKAR

ZWEI RAUM TRAUM

Willkommen zu Ihrem „Zwei-Raum-Traum“ – einer Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit gemütlicher Atmosphäre vereint.

Die durchdachte Raumaufteilung, ein heller Wohn-Essbereich mit offener Küche sowie der große Westbalkon schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Genießen Sie entspannte Abende bei Sonnenuntergang oder gesellige Momente in der offenen Wohnküche.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Aufzug und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof machen die Wohnung zu einem rundum gelungenen Lebensmittelpunkt.

Erleben Sie ein Zuhause, das seinem Namen alle Ehre macht – ein echter Zwei-Raum-Traum, der stilvolles Wohnen, Ruhe und Lebensqualität perfekt verbindet.

Herzlichst Eleonore Sanchez
Exposé-Redaktion



TREPPENHAUS



Exposé-Nr. 125017

DIE FAKTEN



ZUGANG ZUM
HAUS



WOHN-ESSBEREICH
ANSICHT 1

ZWEI RAUM
TRAUM

Adresse	71672 Marbach am Neckar
Lage	Ruhige Wohnlage
Mehrfamilienhaus	11 Parteien
Wohnungstyp	2-Zimmer-Wohnung
Etage	1. Obergeschoss (Mitte)
Aufzug	Ja
Zimmer	2
Bäder	1
Wohnfläche	Ca. 52 m²
Balkon	Westbalkon
Baujahr	2014
Dach	Flachdach
Fenster	3-fach-isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen
Heizung	Fußbodenheizung
Elektrik	Dreiphasig
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Küche	offene Küche (Elektrogeräte gehören dem Mieter)
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, WC
TV/ Internet	TV-Anschluss und Leerrohr für PC-Verkabelungen
Bezug	Herbst 2025
Stellplatz	1 Tiefgaragenstellplatz
Monatl. Nebenkosten	Ca. 205 EUR (inkl. 21 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 49.081 EUR Wohnung anteilig: 982 EUR
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 2014, Baujahr Wärmeerzeuger: 2014, wesentlicher Energieträger: Fernwärme, Energiebedarf: 61 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: B, Ausstellungsdatum: 21.08.2025, gültig bis: 20.08.2035
Kaufpreis	- Inkl. Einbauküche - Inkl. Kellerabteil - Inkl. Tiefgaragenstellplatz
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis







ZIMMER



WOHN- ESSBEREICH ANSICHT 3

ZWEI RAUM TRAUM

Die top gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohneinheiten und ist stufenlos zugänglich.

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 **in moderner Bauweise** errichtet. Ein **Aufzug** verbindet alle Etagen komfortabel mit der Tiefgarage.

Die **Wohnfläche von ca. 52 m²** verteilt sich auf einen offenen **Wohn-Essbereich mit integrierter Küche**, ein **Schlafzimmer**, ein **innenliegendes Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und WC sowie einen Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der überdachte und nach Westen ausgerichtete Balkon ist vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet eine angenehme Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

Der Herd, Backofen, Kühlschrank und die Spülmaschine sind Eigentum der aktuellen Mieter, können aber gegen einen Aufpreis miterworben werden.

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenstellplatz** und ein Kellerraum. Fahrrad- und Müllräume sind gemeinschaftlich nutzbar.

Die genaue Zimmereinteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 19.



BADEZIMMER

**ZWEI RAUM
TRAUM**

BALKON ANSICHT 1



BALKON ANSICHT 2

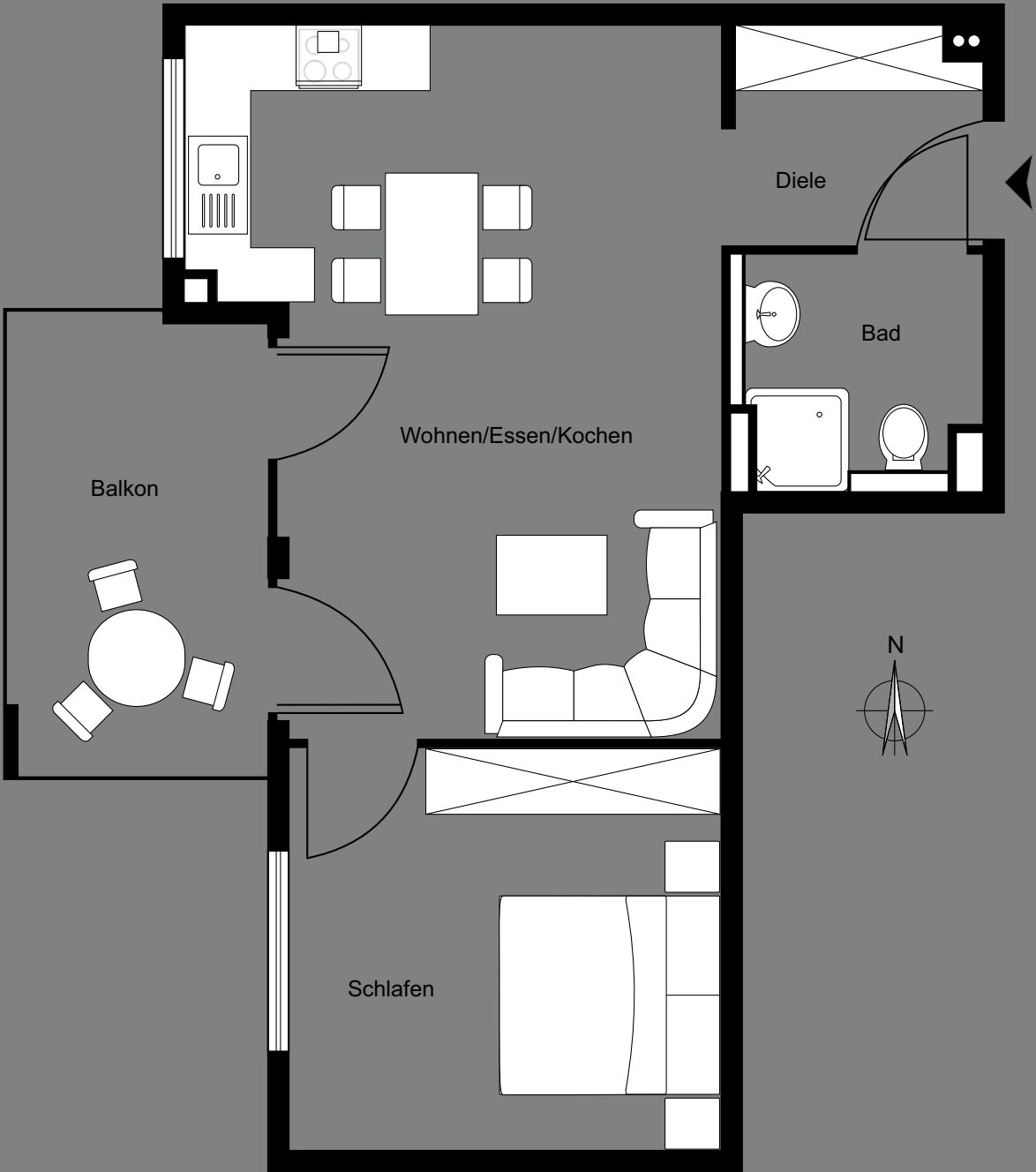


BALKON AUSSICHT

ZWEI RAUM
TRAUM

GRUNDRISS

nicht maßstabsgerecht



ZWEI RAUM TRAUM



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Schillerstadt Marbach zählt mit ihrer 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.

In der Nachbarschaft befinden sich weitere gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die darüber hinaus **gut gewachsene Struktur mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten**, wie auch die fußläufige **Nähe zum Bahnhof** machen die Lage sehr attraktiv. Jeden Mittwoch und Samstag findet ein kleiner aber feiner Wochenmarkt in der Marbacher Altstadt statt. In unmittelbarer Nähe liegt der Spielplatz „Friedrichslust“, der jede Menge Spielspaß direkt vor der Haustüre ermöglicht. Den Marbacher Bahnhof erreichen Sie fußläufig in nur elf Minuten. Die S-Bahn benötigt von hier aus etwa 25 Minuten an den Stuttgarter Hauptbahnhof. Die Anschlussstelle Pleidelsheim der BAB 81 ist ca. fünf Kilometer entfernt und in zehn Minuten zu erreichen.

ZWEI RAUM TRAUM

71672 Marbach am Neckar

-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **WEITERFÜHRENDE SCHULE**
-  **SPIELPLATZ**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **METZGEREI**
-  **RESTAURANT**



**ZWEI RAUM
TRAUM**

AUSFAHR

SPIELPLATZ FRIEDRICHLUST

A portrait of Tobias Dziejwior, a man with a beard and glasses, wearing a light blue striped shirt, sitting on a staircase with a metal railing. The background is a plain wall with a vase on a shelf.

**ZWEI RAUM
TRAUM**

IHR ANSPRECHPARTNER

TOBIAS DZIEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dziejwior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dziejwior@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>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt

