

## Exposé

### Charmantes Reihenmittelhaus in 71672 Marbach am Neckar

---

**Lage:** Die Immobilie liegt in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in Marbach, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Marbach besticht durch seine idyllische Atmosphäre, eine sehr gute Anbindung an Stuttgart und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

**Objekt:** Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Marbach am Neckar. Ursprünglich erbaut im Jahr 1958, bietet es auf 2 Etagen genug Raum für eine individuelle und kreative Gestaltung. Für mehr Platz gibt es sogar die Möglichkeit, das Gebäude aufzustocken oder im Terrassenbereich zu erweitern - die behördlichen Weichen sind hierfür bereits gestellt.

Die letzte Modernisierung umfasste 2016 die Einbauküche. Diese kann voll funktionsfähig übernommen werden und ist im Kaufpreis enthalten.

Zu der Immobilie zählt neben vier einladenden Zimmern auch ein separates Gäste-WC, ein voll nutzbarer Keller, ein Dachboden sowie eine XXL-Garage mit einem weiteren Stellplatz. Die Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und wurde bisher zum Parken sowie als abgetrennter Hobby-/Werkstattbereich genutzt, bietet aber auch Platz für zwei kleine Autos.

Das Haus wird per Ölheizung mit Warmluftschächten beheizt und ein Anschluss für eine Umstellung auf Stadtgas ist parallel dazu verlegt worden. Durch die sonnige Lage und die übergroße Garage ist ebenfalls viel Fläche für eine Photovoltaikanlage vorhanden.

Ein besonderes Augenmerk sind die Fensterläden, die dem Häuschen von außen einen besonderen Charme verleihen.

**Ausstattung:** Das Haus besteht derzeit aus zwei voll ausgebauten Etagen. Der Keller wurde bisher als Nebenbereich für die Heizung, die Waschmaschine und den Trockner und diverse Lagerungen genutzt, kann aber auch als Hobbyraum, Büro, Gästebereich o.ä. ausgebaut werden.

Im Eingangsbereich befinden sich das Gäste-WC, eine kleine Garderobe mit Durchgang zur Küche sowie das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Zwischen der Küche und dem Wohnzimmer haben Sie eine praktische Durchreiche. Alle Räume sind gefliest.

Im Obergeschoss finden Sie das modernisierte Badezimmer, das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Alle drei Schlafzimmer haben einen bezaubernden Blick auf den Garten. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über einen kleinen Balkon. Die Räume im Obergeschoss sind derzeit mit Teppichboden ausgestattet und bieten damit beste Voraussetzungen für jeglichen zukünftigen Bodenbelag.

Egal ob Sie mit wenigen Renovierungen schnell einziehen wollen oder sich kreativ ein ganz individuelles, behagliches Heim ausbauen möchten - diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein gemütliches Zuhause brauchen.

**Objektdaten:** Adresse: 71672 Marbach am Neckar

Grundstücksgröße 252qm

Wohnfläche 81qm auf zwei vollflächigen Etagen, Dachgeschoss und Kellerbereich sind ebenfalls ausbaubar

Anzahl Zimmer: 4

Verfügbar ab: sofort

**Zustand und Energieausweis:**

Baujahr: 1958

Objektzustand: teilweise renoviert

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 131,7 kWh/(qm\*a)

Primärenergieträger: Öl

Ausstellungsdatum: 07.10.2024

**Bilder:**











**Kaufpreis:** 375.000,00€

**Bezug:** ab sofort

**Provision:** Käuferprovision i.H.v. 5.000,00€ inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages

**Kontakt:** **Frau Beatrice Horvath**  
**ImmobilienGlück Flein**  
**Erlachstr. 46,**  
**74223 Flein**  
[info@flein-immobilienglueck.de](mailto:info@flein-immobilienglueck.de)  
**Telefon: 01523-6277017**