

Exposé

Wohnung in Marbach

3,5 Zimmer-Wohnung provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-218039

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Griga

71672 Marbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	394 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach einem langen Tag nach Hause, fahren direkt in die Tiefgarage, parken auf Ihrem eigenen Stellplatz – mit wohnungseigener Stromversorgung – und gehen von dort direkt hinauf in Ihr neues Zuhause - auch mit dem Aufzug.

Dort erwartet Sie eine gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung, die 2010 vollständig saniert wurde und durch ihre klare Struktur und hellen Räume überzeugt. Mittelpunkt der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon in Süd-West-Ausrichtung. Hier genießen Sie die Nachmittagssonne, geschützt von einer Markise – ideal zum Entspannen, Lesen oder für ein Glas Wein am Abend.

Auch Kinderzimmer und Schlafzimmer liegen zur sonnigen Süd-West-Seite und bieten damit eine angenehme, freundliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Auf der Nordseite befinden sich die Küche und das Esszimmer: kurze Wege, praktische Aufteilung, viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen.

Ein weiteres Plus ist das separate WC mit Fenster – ein Detail, das im Alltag viel Komfort bringt. Insgesamt bietet die Wohnung ein stimmiges Raumkonzept, das sich sowohl für Singles und Paare als auch für Familien sehr gut eignet.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2010 umfassend saniert: Böden, Wände, Türen, Fenster, Küche, WC und Bad wurden erneuert und auf einen modernen Stand gebracht. Bad und WC sind zeitlos und pflegeleicht gestaltet: Böden und Wände sind gefliest, im WC befindet sich ein wandhängendes WC, im Bad zudem ein Handtuchheizkörper, der für wohlige Wärme sorgt. Ein Waschmaschinenanschluss ist integriert, sodass alle wichtigen Funktionen praktisch gebündelt sind.

Auch das Wohnumfeld wurde kontinuierlich modernisiert: 2019 erfolgte die Sanierung der Außenfassade sowie die Kernsanierung der Balkone, wodurch das Haus einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck vermittelt. 2026 wurde zusätzlich das Treppenhaus renoviert – Sie betreten das Gebäude also über einen frischen, ordentlichen Eingangsbereich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist bezugsfrei. Ein wichtiger Aspekt für Käufer ist die finanzielle Stabilität der Wohnanlage. Die Wohnung verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von knapp 16.000 Euro, das gesamte Haus über rund 365.000 Euro. Diese solide Rücklage bietet Ihnen Sicherheit für zukünftige Maßnahmen und zeigt, dass die Eigentümergemeinschaft vorausschauend wirtschaftet.

Damit erwerben Sie nicht nur eine gepflegte, gut aufgeteilte Wohnung in ruhiger Lage, sondern auch eine auf Dauer angelegte, stabile Wohnperspektive.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973, das in unverbaubarer Ortsrandlage in Marbach am Neckar steht – eine Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung. Das Haus ist von einem großzügigen Grundstück umgeben, eingefasst von hohen Bäumen, die eine angenehme, grüne Kulisse schaffen und für Privatsphäre sorgen.

Vom Hauseingang führt ein etwa 100 Meter langer Gehweg zur Straße. Direkt vor dem Haus hält der Marbacher Bürgerbus – Sie steigen also quasi vor der Haustüre ein. Die nächste reguläre Bushaltestelle erreichen Sie in rund fünf Gehminuten, zur S-Bahn und zum Schulzentrum sind es etwa zehn Minuten zu Fuß.

Auf der Rückseite des Hauses beginnt unmittelbar ein Feldweg ins Grüne. Morgendliche Spaziergänge, Joggingrunden oder kurze Auszeiten in der Natur lassen sich so direkt vor der Haustür realisieren – ohne lange Wege, ohne Verkehrslärm.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Badheizkörper

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

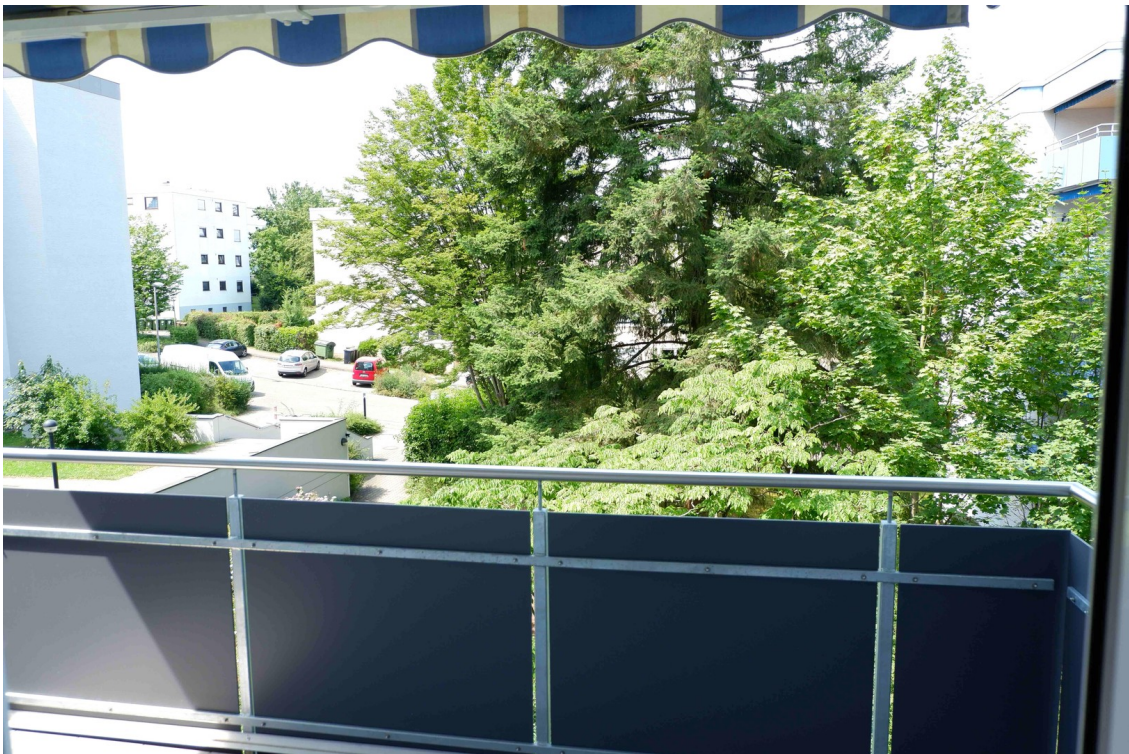


WC

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon Bild 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

