

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Marbach am Neckar**

**Doppelhaushälfte mit traumhafter Terrasse**



Objekt-Nr. OM-401652

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **429.000 €**

71672 Marbach am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	374,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Marbach am Neckar befindet sich dieses modernisierungsbedürftige Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Potenzial. Besonders hervorzuheben ist die schöne Dachterrasse mit optimaler Ausrichtung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus eignet sich ideal für handwerklich begabte Familien oder Handwerker, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Erste Umbauarbeiten im Erdgeschoss wurden bereits begonnen. Das Ober- und Dachgeschoss sind weiterhin bewohnbar, sodass Renovierungen schrittweise erfolgen können und die Doppelbelastung durch eine zweite Finanzierung entfällt.

Im Untergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, der zuletzt als Gästezimmer genutzt wurde, ein Naturkeller sowie eine Werkstatt und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Zum Anwesen gehören zudem eine Garage und ein praktischer Geräteschuppen. Eine weitere Terrasse lädt zum Verweilen ein – der Garten sollte jedoch aufgrund von Witterungseinflüssen und leichter Vernachlässigung wieder hergerichtet werden.

Das Haus wurde 1986 saniert und erweitert und bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 374 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

- Garage
- großzügige Dachterrasse
- Gerätehäuschen
- Naturnah
- Werkstatt
- Naturkeller
- Kaminofen
- Tageslichtbad
- zwei Küchen und Bäder

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Friedenstraße befindet sich in einer der besonders beliebten, familienfreundlichen Wohnlagen von Marbach am Neckar. Das gewachsene Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Gärten und viel Grün. Hier leben Menschen, die Wert auf Ruhe, ein angenehmes Miteinander und ein sicheres Umfeld legen. Durch die verkehrsberuhigte Zone mit Tempo 30 und das überschaubare Verkehrsaufkommen ist die Straße besonders kinderfreundlich – ideal für Familien, die ihren Kindern ein geschütztes Aufwachsen ermöglichen möchten.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein kleiner, liebevoll gestalteter Spielplatz, der Treffpunkt für Familien aus der Nachbarschaft ist. Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Neckars sind ebenfalls schnell erreichbar und laden zur Erholung im Grünen ein. Die umliegende Natur und die Nähe zu Wiesen, Feldern und Weinbergen sorgen für ein angenehmes Wohnklima und bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß gut erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung – kurze Wege,

die den Alltag deutlich erleichtern. Die charmante Altstadt von Marbach mit ihren historischen Gebäuden, kleinen Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal: Der Bahnhof Marbach am Neckar liegt in bequemer Entfernung, sodass Sie mit der S-Bahn schnell und unkompliziert nach Ludwigsburg oder Stuttgart gelangen. Über die B27 oder B14 ist die Region auch für Pendler bestens angebunden. Trotz der Nähe zu den großen Zentren bleibt die Friedenstraße ein Ort der Ruhe – ein Platz, an dem man nach einem arbeitsreichen Tag abschalten und zur Ruhe kommen kann.

Insgesamt bietet die Friedenstraße eine perfekte Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und sehr guter Anbindung an das städtische Leben. Sie ist ideal für Familien, Paare oder Handwerker, die ein Haus mit Potenzial in einem gewachsenen, sympathischen Wohnumfeld suchen. Hier verbinden sich Nachbarschaftsgefühl, Wohnkomfort und eine angenehme Lebensqualität – genau das, was man sich unter einem Zuhause in Marbach am Neckar vorstellt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Garten



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Küche 1OG



Tageslichtbad EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Terrasse

# Exposé - Galerie

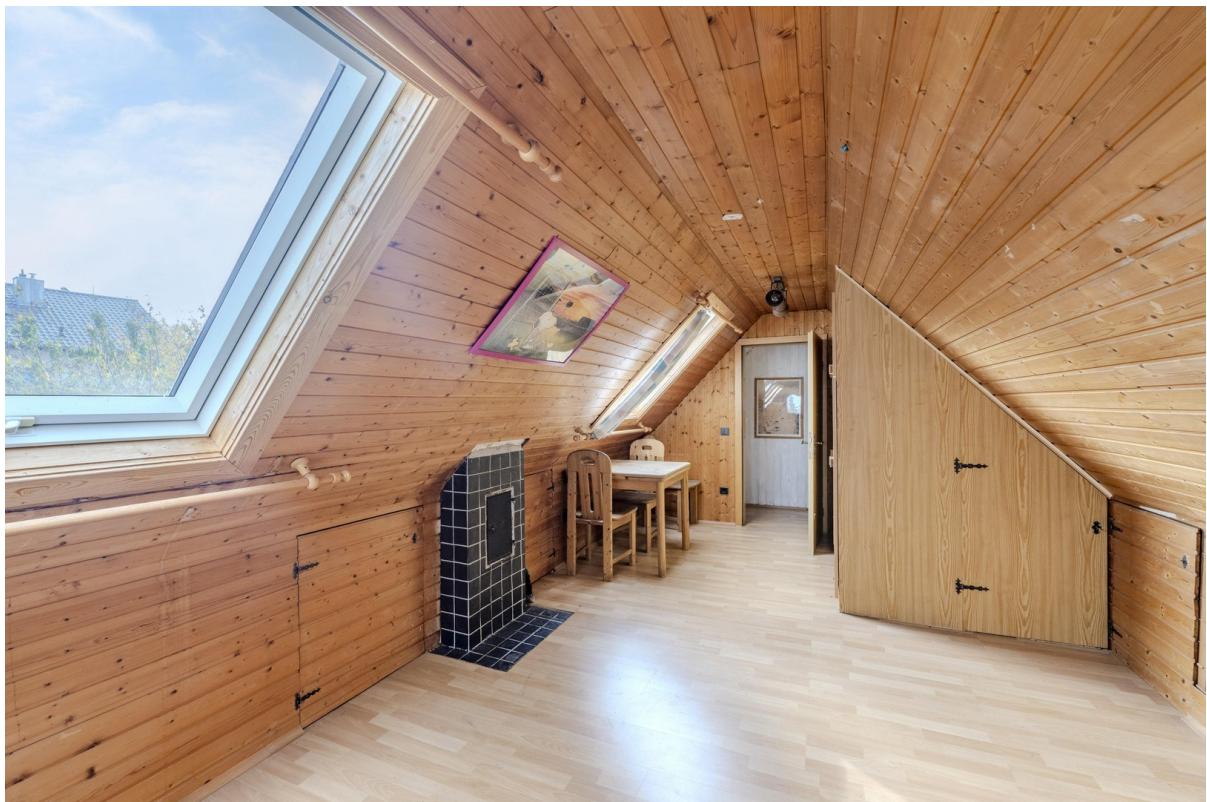


Schlafzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



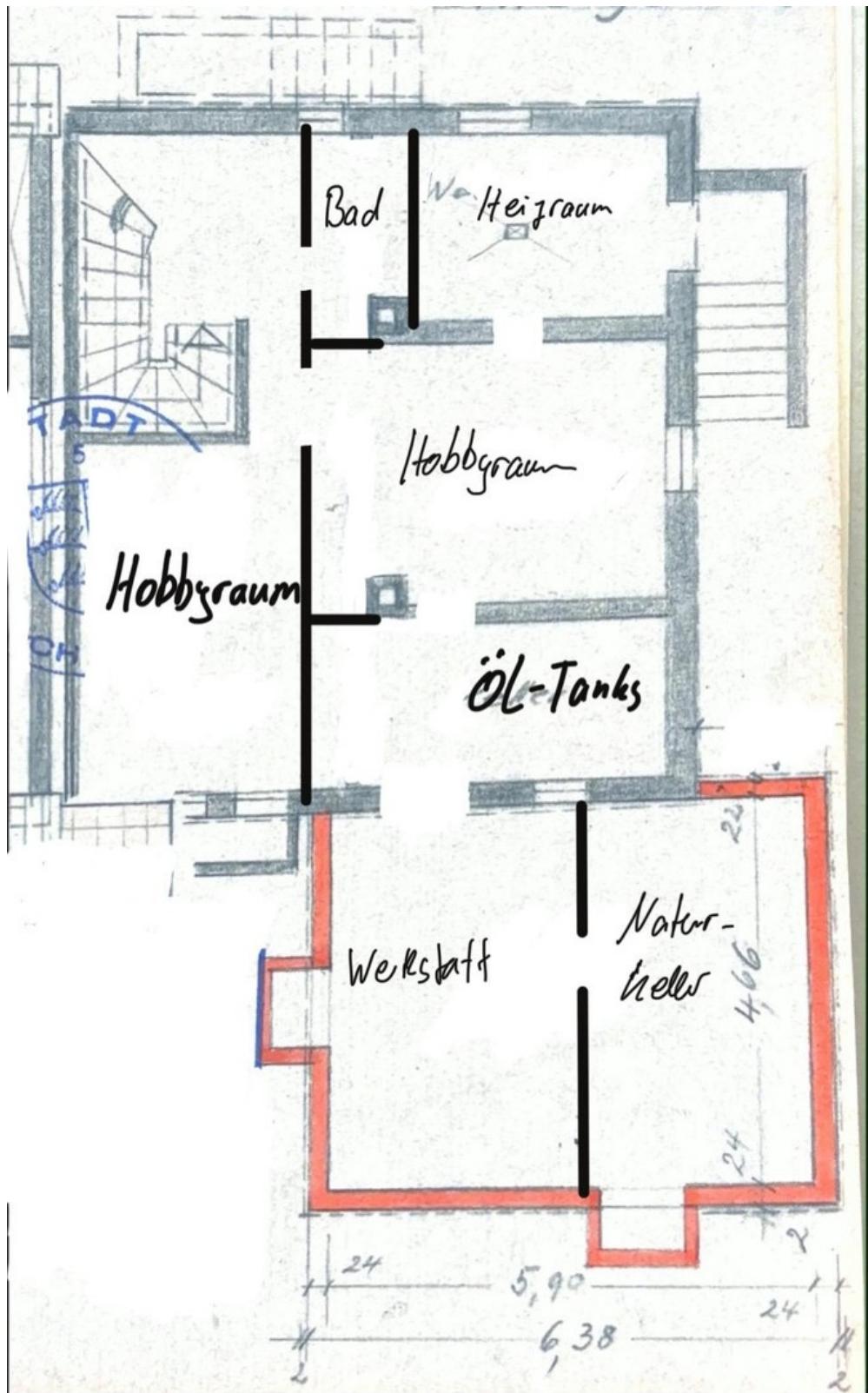
Gästezimmer

# Exposé - Galerie

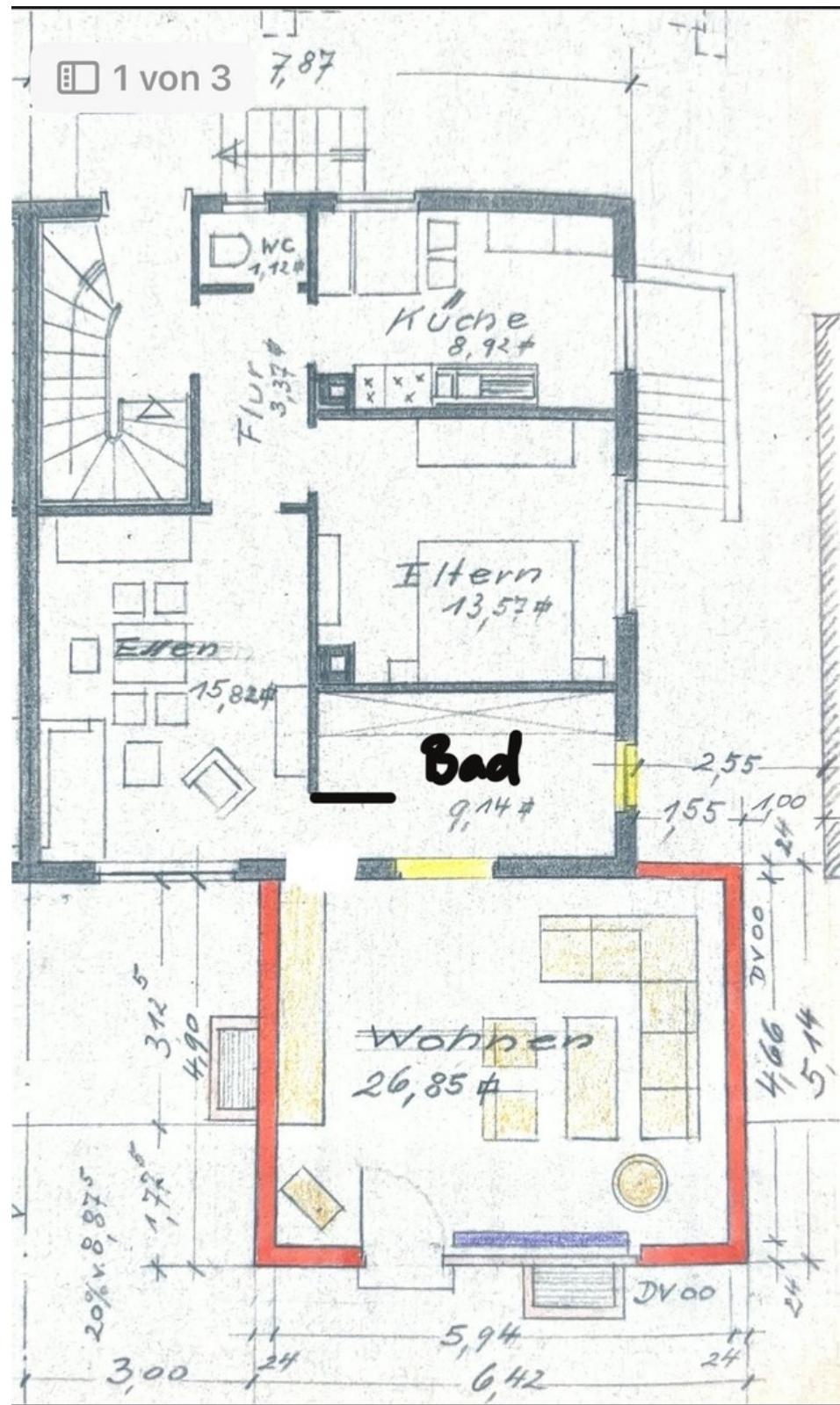


Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

