

Exposé

Wohnung in Marbach am Neckar

Exklusives Business Apartment - modern möbliert



Objekt-Nr. OM-468764

Wohnung

Vermietung: **1.235 € + NK**

Grabenstr. 6
71672 Marbach am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modern möbliertes 1,5-Zimmer-Apartment, hochwertig komplett saniert und sofort bezugsfertig — im historischen Altstadtensemble.

Wohnen mit Charakter. Arbeiten mit Stil.

Mitten im Herzen der historischen Schillerstadt Marbach am Neckar erwartet Sie eine außergewöhnliche 72,5 qm Wohnung, die

historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau verbindet. Hochwertiger Designboden, klare LED-Beleuchtung und eine durchdachte, neuwertige Möblierung: einziehen mit dem Koffer genügt.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail vollständig renoviert und hochwertig eingerichtet. Sämtliche Möbel und die

komplette Ausstattung sind neu und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Wer Wert auf Stil, Qualität und ein repräsentatives Wohnumfeld legt, findet hier ein außergewöhnliches Zuhause in einer der schönsten Lagen Marbachs.

Highlight:

- Komplett saniert & möbliert — sofort bezugsfertig
- Offener Wohn- & Schlafbereich, rund 40 m² - Loftfeeling
- Moderne Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld & Kühl-/Gefrierkombi und Spülmaschine, inkl. Geschirr, Gläser etc.
- Neues Bad mit großzügiger Dusche, separates Gäste-WC
- Höhenverstellbarer Schreibtisch fürs Homeoffice
- Großes Boxspringbett, Smart-TV, eigene Waschmaschine/-trockner
- Schwebetürenschränk mit viel Stauraum
- Highspeed-Internet optional
- Durchdachtes Designkonzept
- Begrünter und ruhiger Innenhof mit Sitzmöglichkeiten
- Ruhige Altstadtlage im Denkmalensemble
- kostenlose Parkplätze stehen zur Verfügung

Ausstattung

Wohnen & Schlafen:

- Boxspringbett mit Nachttischen
- Sofa, Couchtisch & Smart-TV mit Lowboard
- Esstisch mit Stühlen
- Höhenverstellbarer Schreibtisch & Stuhl
- Kleiderschrank, Garderobe mit Spiegel
- Mehrere LED-Leuchten

Bad & Sanitär:

- großzügige Dusche, Regen- & Handbrause
- Waschtisch & Spiegelschrank
- Separates Gäste-WC
- Eigene Waschmaschine/Trockner

Küche:

- Einbauküche über Eck
- Backofen & Ceran-Kochfeld
- Kühl-/Gefrierkombi,
- Mikrowelle, Wasserkocher etc.
- Geschirr, Gläser, Töpfe und Pfannen
- Spülmaschine

Technik & Gebäude:

- Designboden in Holzoptik, LED-Licht
- Gas-Zentralheizung, zentrale WW
- Gegensprechanlage, Kabel/Internet
- Begrünter Innenhof, gepflegtes Treppenhaus
- Sehr gute Parkplatzsituation

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Marbach am Neckar — Geburtsstadt Friedrich Schillers — verbindet eine lange Kulturgeschichte mit hoher Lebensqualität in der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart.

Zentrale und doch ruhige Lage, wenige Gehminuten von der historischen Altstadt. Einkaufen, Ärzte, Cafés und Restaurants zu Fuß erreichbar. Hervorragende Anbindung über Bus, S-Bahn (S4) und A81 für schnelle Verbindungen nach Ludwigsburg und Stuttgart; Flughafen Stuttgart in rund 40 Minuten. Kultur-Highlights wie Schiller-Nationalmuseum und Deutsches Literaturarchiv in direkter Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit offener Küche

Exposé - Galerie



Schlafbereich & Boxspringbett



Arbeitsplatz / Homeoffice

Exposé - Galerie



Heller Flur mit viel Platz



Heller Flur mit viel Platz

Exposé - Galerie



Einbauküche & moderne Geräte



Duschbad & Waschtrockner



große moderne Dusche

Exposé - Galerie



Separates Gäste-WC mit Spiegel



Innenhof mit Sitzmöglichkeiten

Exposé - Galerie

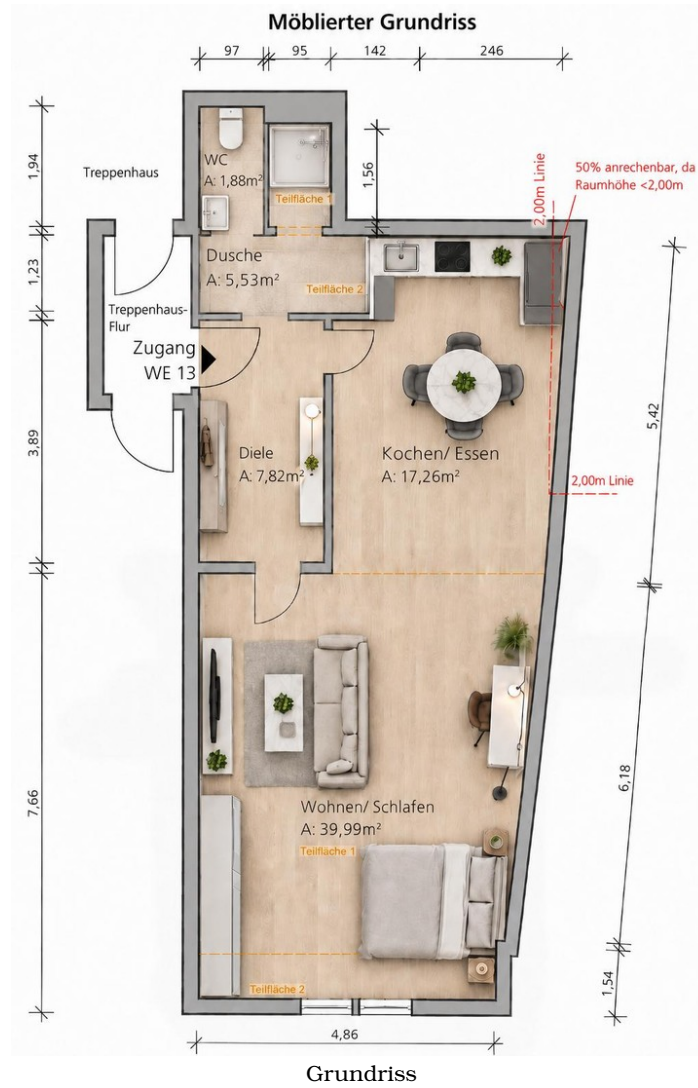


historisches Altstadtensemble

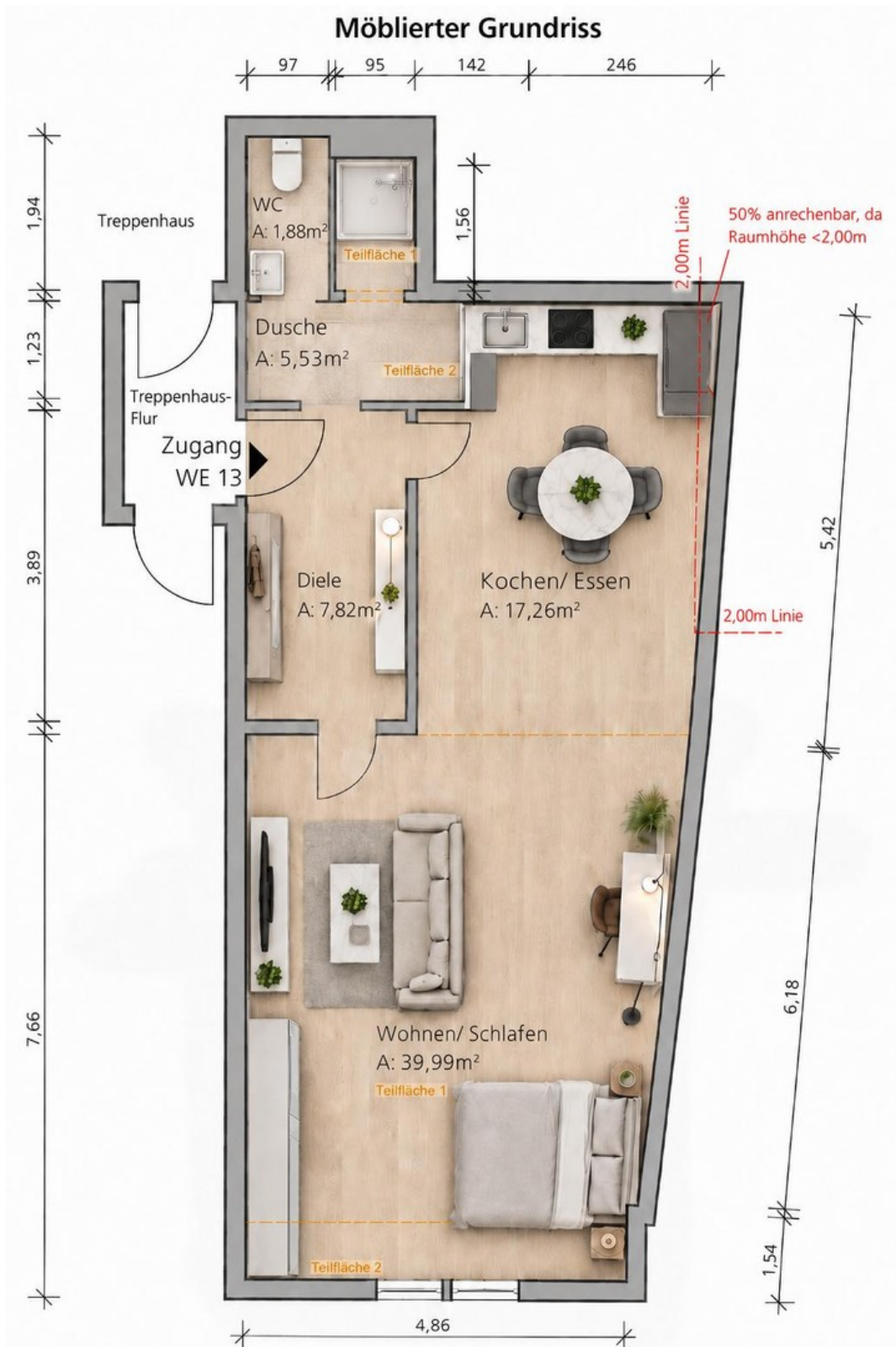


Hauseingang

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. privates Exposé



MARBACH AM NECKAR · ALTSTADT · ERSTBEZUG

Exklusives Business Apartment

Modern möbliertes 1,5-Zimmer-Apartment, hochwertig komplett saniert und sofort bezugsfertig — im historischen Altstadtensemble.

72,5 m² · voll möbliert und eingerichtet · 2. Obergeschoss · Wohnen mit Charakter. Arbeiten mit Stil

01 OBJEKT

Auf einen Blick

72,5

m² Wohnfläche

1,5

Zimmer, offen

2.

Obergeschoss

möbliert

bezugsfertig

Mitten im Herzen der historischen Schillerstadt Marbach am Neckar erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnung, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau verbindet. Hochwertiger Designboden, klare LED-Beleuchtung und eine durchdachte, neuwertige Möblierung: einziehen mit dem Koffer genügt.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail vollständig renoviert und hochwertig eingerichtet. Sämtliche Möbel und die komplette Ausstattung sind neu und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Wer Wert auf Stil, Qualität und ein repräsentatives Wohnumfeld legt, findet hier ein außergewöhnliches Zuhause in einer der schönsten Lagen Marbachs.



Wohnbereich mit offener Küche

Highlights

- Komplett saniert & möbliert — sofort bezugsfertig
- Offener Wohn- & Schlafbereich, rund 40 m² - Loftfeeling
- Moderne Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld & Kühl-/Gefrierkombi und Spülmaschine, inkl. Geschirr, Gläser etc.
- Neues Bad mit großzügiger Dusche, separates Gäste-WC
- Höhenverstellbarer Schreibtisch fürs Homeoffice
- Großes Boxspringbett, Smart-TV, eigene Waschmaschine/-trockner
- Schwebetürenschränk mit viel Stauraum
- Highspeed-Internet optional
- Durchdachtes Designkonzept
- Begrünter und ruhiger Innenhof mit Sitzmöglichkeiten
- Ruhige Altstadtlage im Denkmalensemble



Schlafbereich mit Boxspringbett

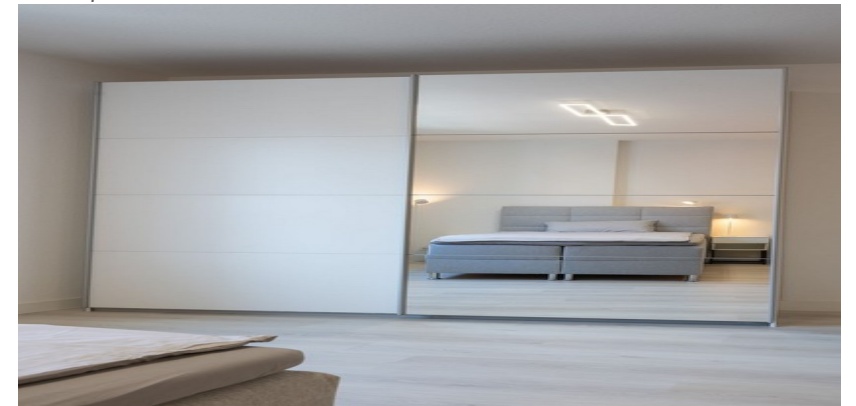
Wohnen & Schlafen



Offener Wohn- & Schlafbereich mit Tageslicht von zwei Seiten



Arbeitsplatz / Homeoffice



Kleiderschrank mit Spiegeltüren

Küche



Einbauküche mit modernen Geräten

Ausstattung

- Einbauküche mit Arbeitsfläche über Eck
- Backofen & Ceran-Kochfeld
- Kühl-/Gefrierkombination
- Mikrowelle, Wasserkocher & Toaster
- Kaffeemaschine
- Spülmaschine
- Modernes Geschirr, Besteck und Gläser
- Neuwertige Töpfe und Pfannen

Bad & Gäste-WC



große Dusche mit Regen- & Handbrause

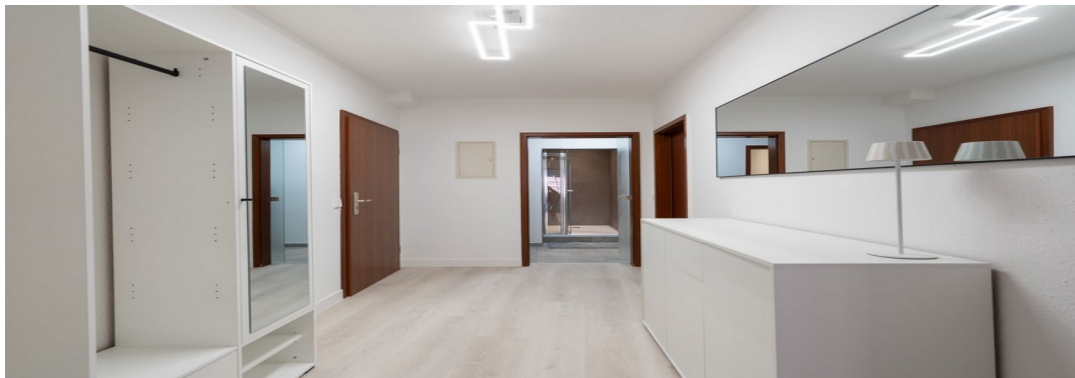


Duschbad mit eigener Waschmaschine/Trockner



Separates Gäste-WC mit Spiegelschrank

Eingang & Innenhof



Heller Flur mit Blick ins Bad



Historischer Hauseingang · Grabenstraße 6

Ausstattung

Wohnen & Schlafen

- Boxspringbett mit Nachttischen
- Sofa, Couchtisch & Smart-TV mit Lowboard
- Esstisch mit Stühlen
- Höhenverstellbarer Schreibtisch & Stuhl
- Kleiderschrank, Garderobe mit Spiegel
- Mehrere LED-Leuchten

Küche

- Einbauküche über Eck
- Backofen & Ceran-Kochfeld
- Kühl-/Gefrierkombi,
- Mikrowelle, Wasserkocher etc.
- Geschirr, Gläser, Töpfe und Pfannen
- Spülmaschine

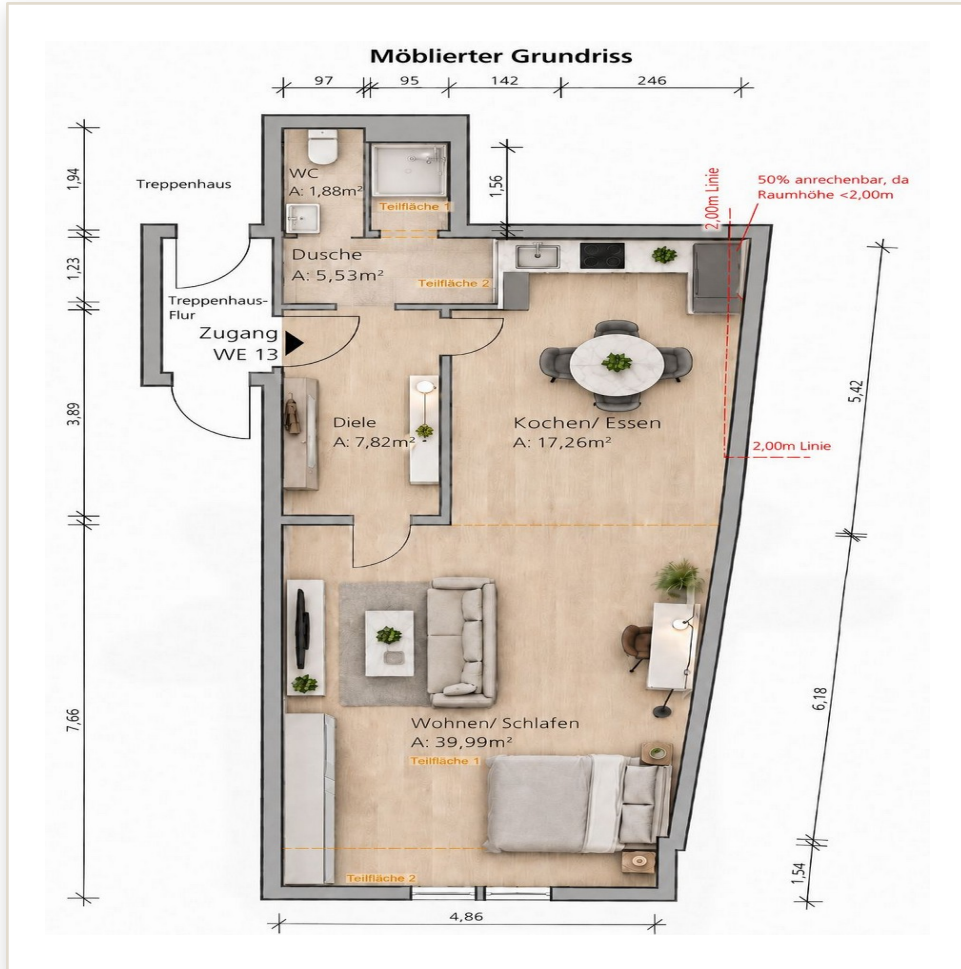
Bad & Sanitär

- großzügige Dusche, Regen- & Handbrause
- Waschtisch & Spiegelschrank
- Separates Gäste-WC
- Eigene Waschmaschine/Trockner

Technik & Gebäude

- Designboden in Holzoptik, LED-Licht
- Gas-Zentralheizung, zentrale WW
- Gegensprechanlage, Kabel/Internet
- Begrünter Innenhof, gepflegtes Treppenhaus
- Sehr gute Parkplatzsituation

Grundriss



Wohnen / Schlafen	39,99 m ²
Kochen / Essen	17,26 m ²
Diele	7,82 m ²
Dusche	5,53 m ²
WC	1,88 m ²
Wohnfläche gesamt	72,48 m²

Wohnflächenberechnung nach WoFIV, CAD-gestützt durch Silent Lab Concepts (AKBW 132569), Stand 04.03.2026.
 Teilflächen mit Raumhöhe < 2,00 m anteilig (50 %).

Lage – Grabenstr. 6

Marbach am Neckar — Geburtsstadt Friedrich Schillers — verbindet eine lange Kulturgeschichte mit hoher Lebensqualität in der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart.

Zentrale und doch ruhige Lage, wenige Gehminuten von der historischen Altstadt. Einkaufen, Ärzte, Cafés und Restaurants zu Fuß erreichbar. Hervorragende Anbindung über Bus, S-Bahn (S4) und A81 für schnelle Verbindungen nach Ludwigsburg und Stuttgart; Flughafen Stuttgart in rund 40 Minuten. Kultur-Highlights wie Schiller-Nationalmuseum und Deutsches Literaturarchiv in direkter Umgebung.



Entfernungen

Stadtzentrum	~ 0,4 km
Bushaltestelle	~ 100 m
S-Bahnhof	~ 12 Gehmin.
Kindergarten / Grundschule	0,5–0,6 km
Krankenhaus	~ 1,2 km
Flughafen Stuttgart	~ 40 min

Mietkonditionen & Energieausweis

Mietkonditionen

Miete möbliert (kalt)	1.230 € / Monat
Nebenkosten-Vorauszahlung	130 € / Monat
Warmmiete	1.360 € / Monat
Kaution	3.000 €
Strom & Internet	separat - optional möglich nach Absprache
Mietdauer	min. 6 Monate
Verfügbar ab	sofort
Möbliering	260 € mtl. bereits inbegriffen

Kaltmiete inkl. Möblierungszuschlag, zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung; Abrechnung nach Verbrauch oder pauschal nach Absprache.

Energieausweis



Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	120,5 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentl. Energieträger	Erdgas
Baujahr (Gebäude)	1988
Wärmeerzeuger	2015
Gültig bis	07.10.2035

Pflichtangaben gem. § 87 GEG · Reg.-Nr. BW-2025-005996819

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Ich freue mich über Ihre Anfrage und melde mich kurzfristig zur Terminabstimmung.

Ansprechpartner

Michael Vollmann

Telefon

0176 44544957

E-Mail

Arcadia.Immobilien.MV@gmail.com

