

# Mehrfamilienhaus Marbach am Neckar



## Grunddaten



Adresse	Schillerstraße 20, 71672 Marbach am Neckar
Baujahr	2023
Objektyp	Mehrfamilienhaus (Neubau)
Kaufpreisvorstellung Eigentümer	3.800.000,00 €
Außenprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt
Wohnfläche	623 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	331 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum	3.573 cbm
Wohneinheiten	8
Gesamtmiete p.a.	131.400,00 €
Bruttomietrendite ca.	3.09%
Heizungsart	Luftwärmepumpe
Stellplätze	8 Tiefgaragenstellplätze

## Ausstattung

Terrasse/ Balkon  
Parkettböden  
Einbauküche  
Barrierefrei (mit Aufzug)  
8 Kellerräume  
8 Tiefgaragenstellplätze  
Luftwärmepumpe

# Wohn- und Nutzfläche

Wohnung Nr.	Fläche
Wohnung A1	83,43 m <sup>2</sup>
Wohnung A2	83,36 m <sup>2</sup>
Wohnung A3	83,24 m <sup>2</sup>
Wohnung A4	83,24 m <sup>2</sup>
Wohnung A5	83,24 m <sup>2</sup>
Wohnung A6	83,24 m <sup>2</sup>
Wohnung A7	62,00 m <sup>2</sup>
Wohnung A8	62,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	623,76 m <sup>2</sup>

## Untergeschoss

Waschküche	13,27 m <sup>2</sup>
Technik/Hausanschlüsse	9,40 m <sup>2</sup>
Elektro	3,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,32 m <sup>2</sup>
	5,20 m <sup>2</sup>
	5,07 m <sup>2</sup>
	5,03 m <sup>2</sup>
	5,02 m <sup>2</sup>

## Tiefgarage

Tiefgarage/Fahrräder	235,58 m <sup>2</sup>
Schleuse	2,59 m <sup>2</sup>
Stellplatz	12,26 m <sup>2</sup>
Wertstoffe	9,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt	331,14 m <sup>2</sup>

Bei dem von uns angebotenen Objekt handelt es sich um ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Marbach a. N.. Das Besondere an diesem durchdachten Projekt: Sechs 4-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen garantieren eine optimale Vermietbarkeit und bietet eine attraktive Rendite von ca. 3,09 %.

Der erfahrene, renommierte Bauträger Marbacher Immobiliendienst, ist für erstklassige Bau Qualität und eine ausgezeichnete handwerkliche Umsetzung durch bewährte Firmen bekannt. Hervorzuheben sind der hohe ästhetische Anspruch und die hochwertige Ausstattung der angebotenen Immobilien.

Das Mehrfamilienhaus bietet ca. 623 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen in Form von Terrassen mit Gartenanteil oder Balkonen. Die moderne, exklusive Ausstattung umfasst hochwertige Fliesen, Parkettböden, Hochwertige Bäder mit Dusch Glass Kabine, jede der Wohnungen besitzt ebenso eine hochwertige Einbauküche.

Die Straße ist von einem Mix aus Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. In der Umgebung finden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser, was ein harmonisches Wohngefühl vermittelt. Die Wohnungen und Häuser in der Schillerstraße sind aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und der guten Verkehrsanbindung sehr begehrt. Die Anwohner der Schillerstraße profitieren von einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung. In der Nähe befinden sich Supermärkte, Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Nähe zum Neckar verleiht der Gegend einen besonderen Reiz. Entlang des Flusses gibt es schöne Spazierwege und Grünflächen, die zu erholsamen Stunden in der Natur einladen. Auch für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Boot fahren bietet die Umgebung ideale Bedingungen. Der Standort der Immobilie ist hervorragend angebunden. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, was eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Auch für Autofahrer ist die Straße gut angebunden, was eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Autobahnen und Bundesstraßen gewährleistet.

Die Stadt Marbach am Neckar liegt im Bundesland Baden-Württemberg. Sie befindet sich etwa 20 Kilometer nördlich von Stuttgart und gehört zum Landkreis Ludwigsburg. Marbach am Neckar liegt malerisch am Ufer des Flusses Neckar und ist von einer hügeligen Landschaft mit Weinbergen und Wäldern umgeben. Ein Wirtschaftsstandort mit verschiedenen Industrie- und Gewerbegebieten. In der Stadt und der näheren Umgebung sind Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen ansässig. Die Nähe zur Metropolregion Stuttgart bietet auch Arbeitsplatzmöglichkeiten in der Landeshauptstadt und den umliegenden Gemeinden. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B27 verläuft durch die Stadt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A81 und A81a. Die Nähe zu Stuttgart, der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg, bietet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Marbach am Neckar verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Linie S4 verbindet die Stadt mit Stuttgart und anderen umliegenden Städten. Zudem gibt es regionale Busverbindungen, die das Umland erschließen. Die Stadt verfügt über verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und eine Berufsschule. Auch kulturell hat Marbach am Neckar einiges zu bieten, insbesondere als Geburtsstadt des berühmten Schriftstellers Friedrich Schiller. Das Deutsche Literaturarchiv und das Schiller-Nationalmuseum sind wichtige kulturelle Einrichtungen der Stadt. Die Lage am Neckar und die umgebende Natur bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die Weinberge und die malerische Altstadt machen Marbach zu einem attraktiven Ort für Erholung und Freizeitgestaltung.



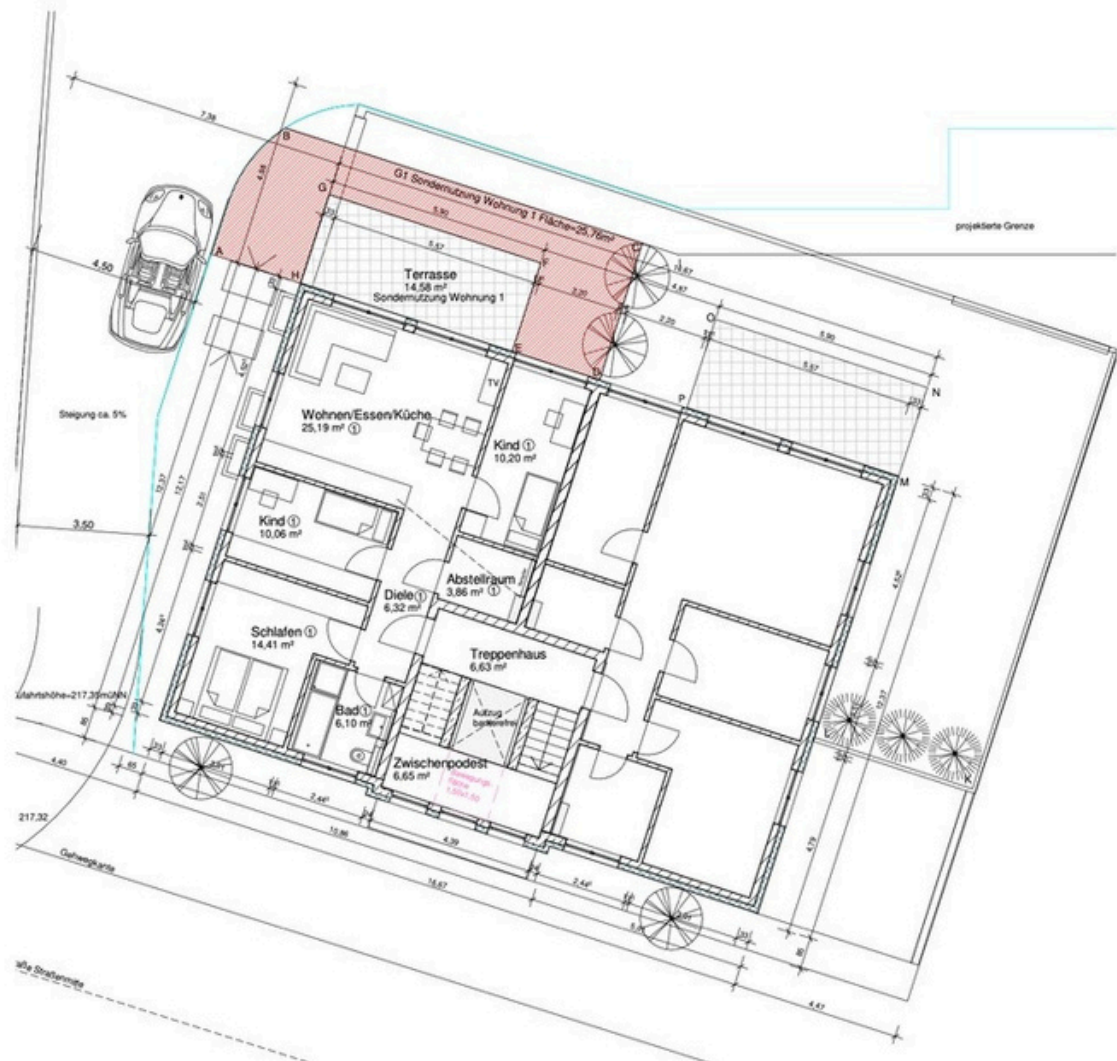


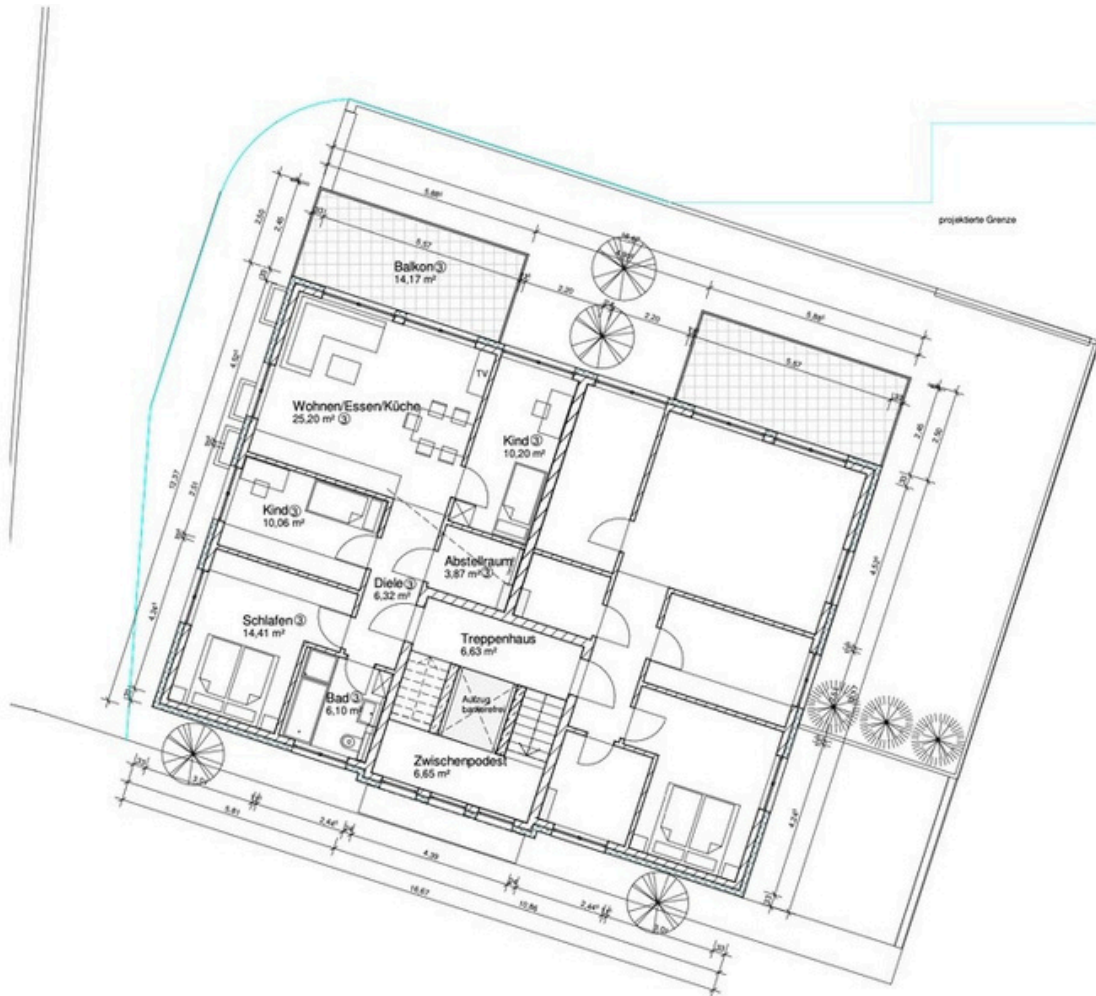




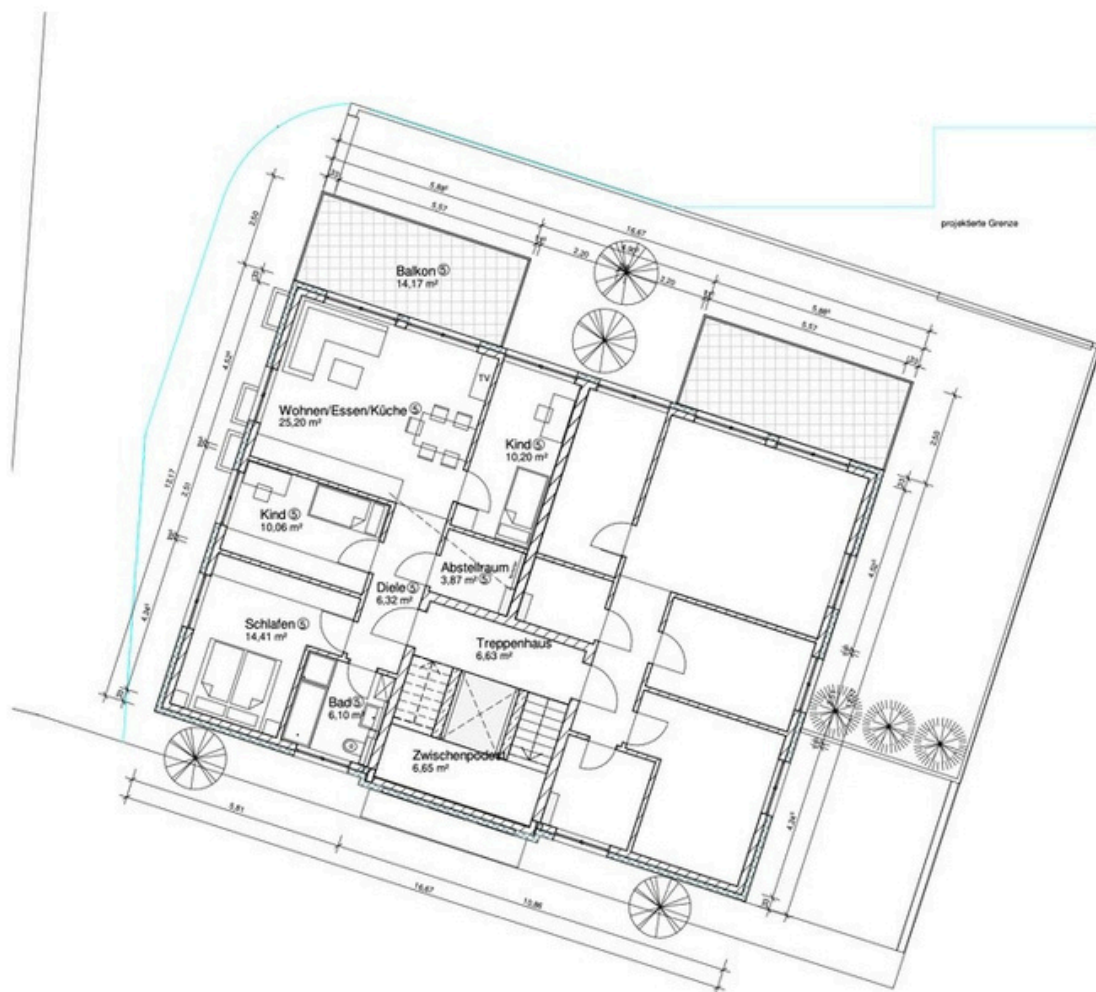




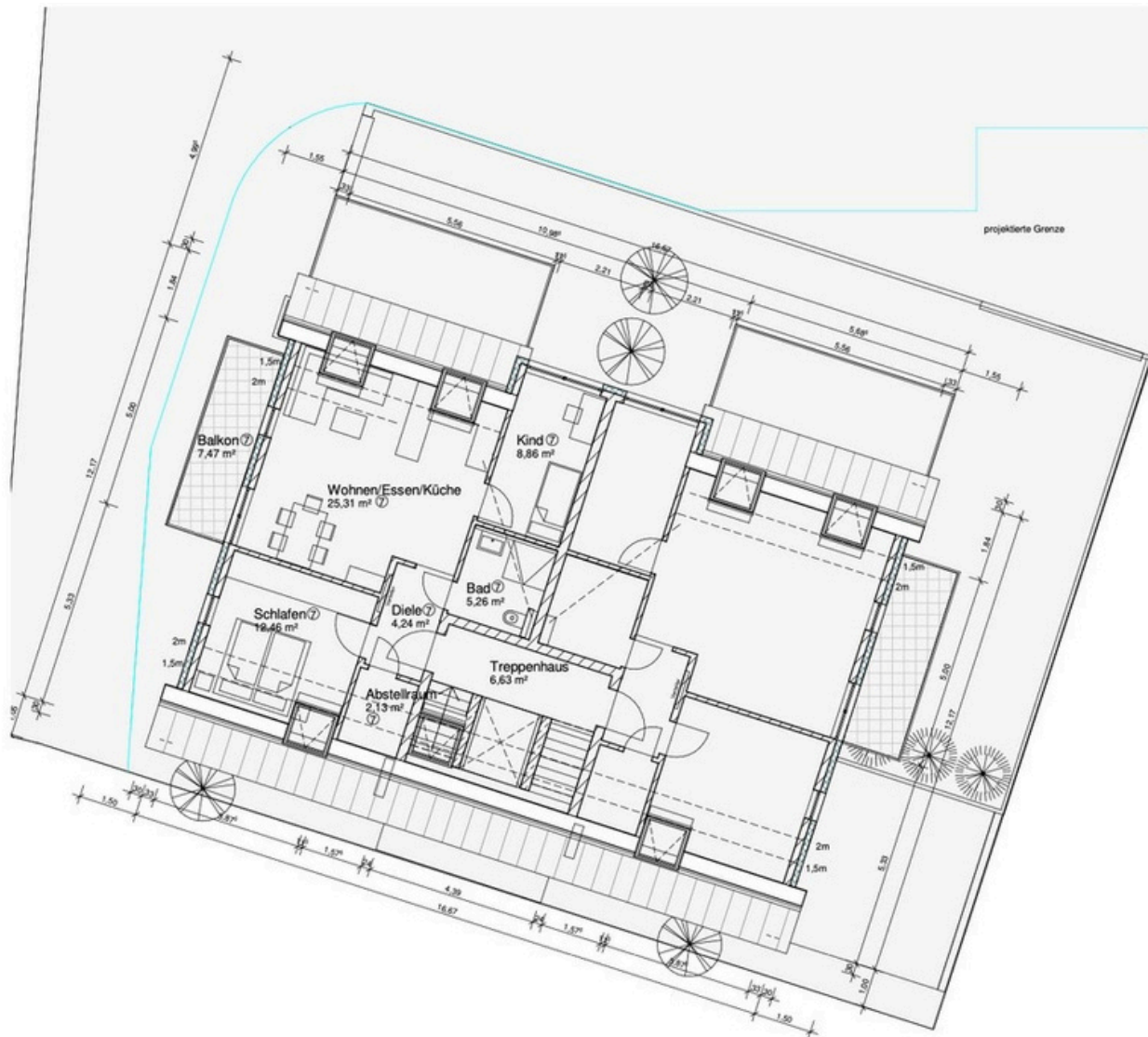


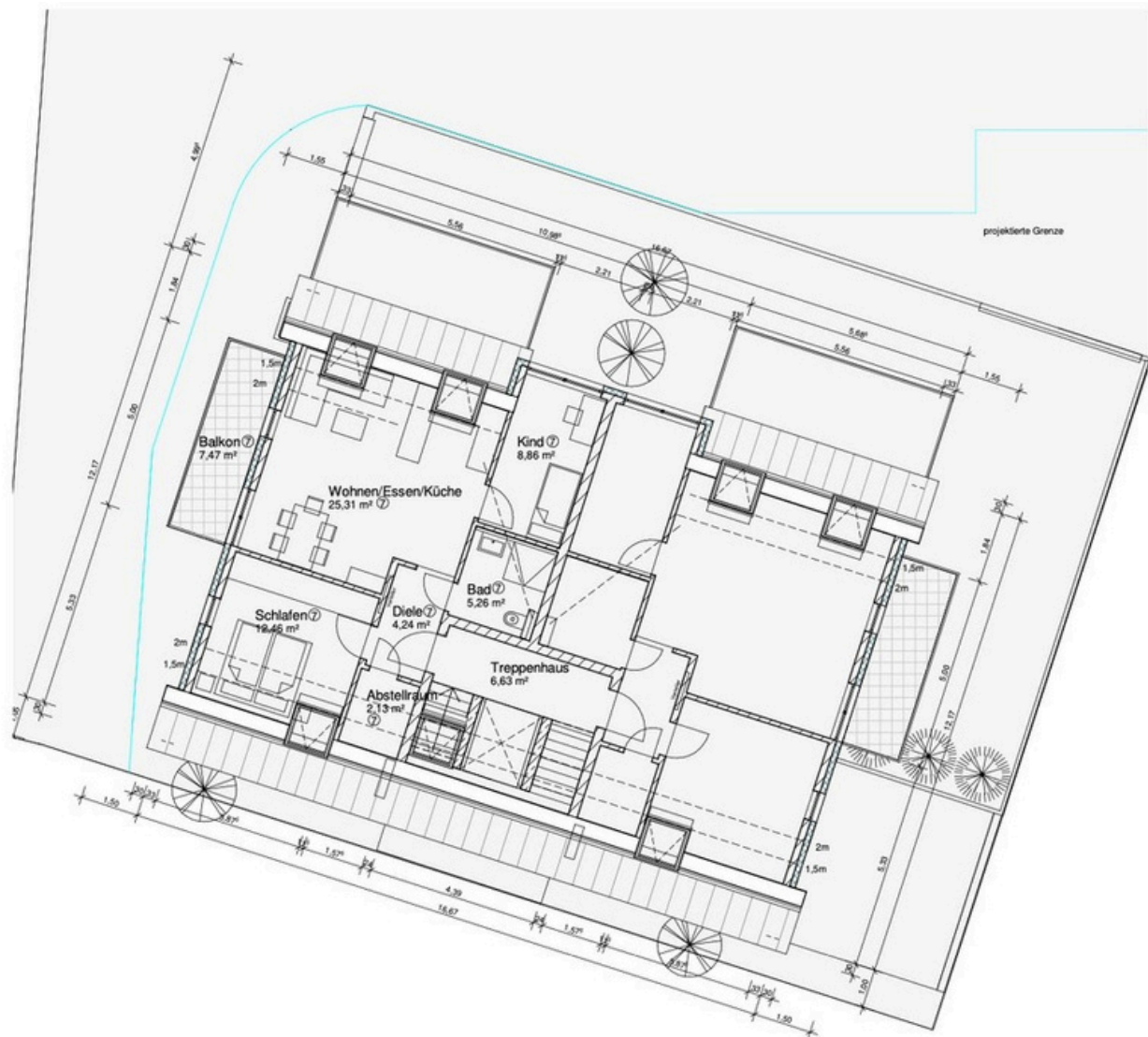


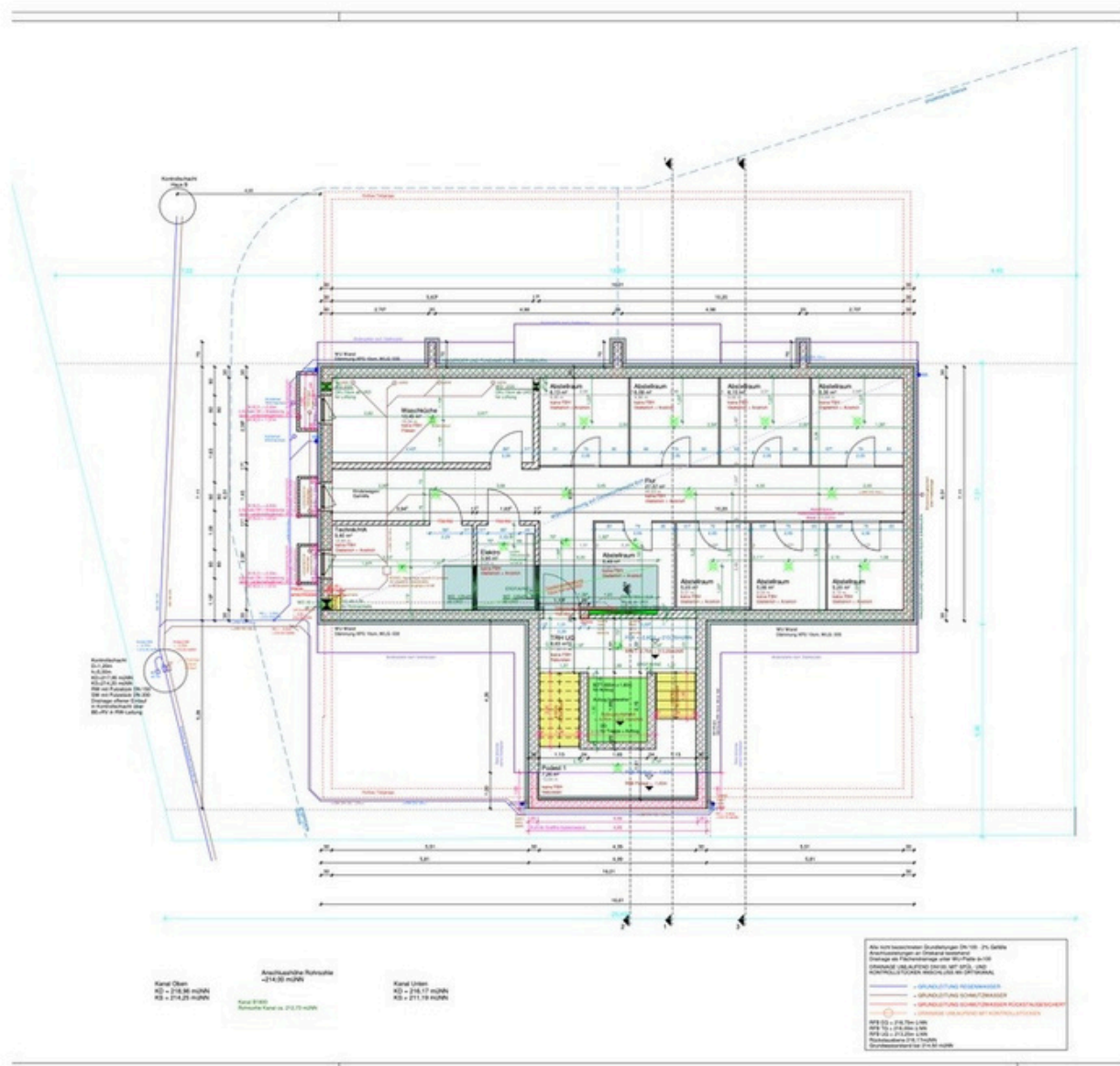
# Grundriss 2. OG



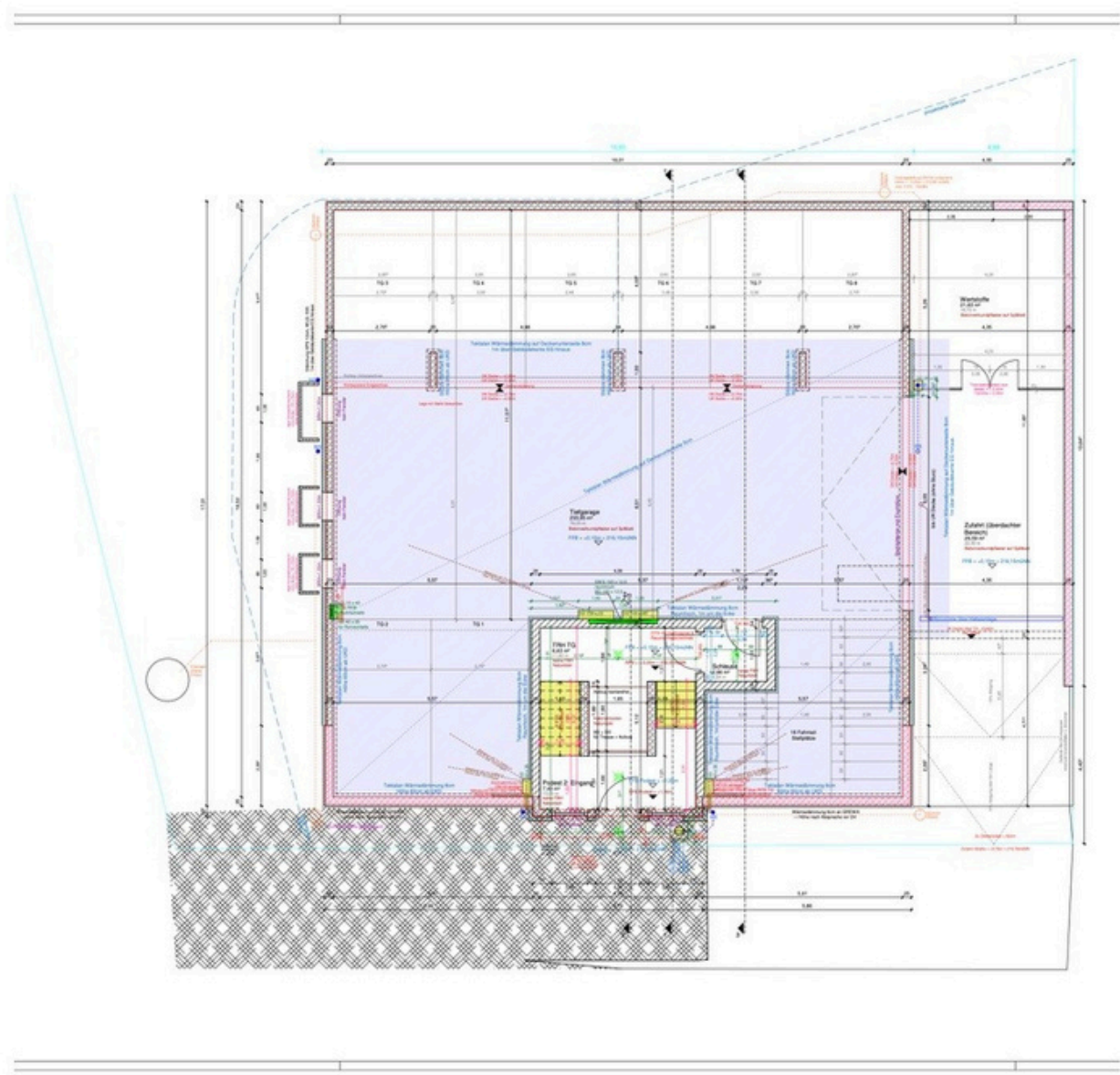














## **MM Immobiliengesellschaft GmbH**

Email [kontakt@immobilienmm.de](mailto:kontakt@immobilienmm.de)

Phone 089 904 225 203

Web [www.immobilienmm.de](http://www.immobilienmm.de)

Rechtshinweis: Das Angebot beruht auf Angaben des Eigentümers, eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.