71672 Marbach am Neckar
Himmelsgalerie



Kaufpreis
668.000 €

Wohnfläche
141 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner

Volksbank Backnang eG - Team Immobilien

Rainer Kuhn
07191 802-195
immobilien@volksbank-backnang.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	668.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	6.867,07 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-03-02
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT
Energieverbrauchkennwert	208.90

Austattung

Bad	
Kamin	ja
Sauna	ja
Wintergarten	ja

Objekt-Titel

Himmelsgalerie

Lage-Beschreibung

Schillerstadt mit Stuttgart-Anschluss:
Hoch über dem Neckar, umgeben von Weinbergen und Obstgärten, liegt rund 20 km nördlich von Stuttgart die Schillerstadt Marbach am Neckar. Mit etwa 15.000 Einwohnern ist Marbach ein lebendiges Unterzentrum und das Tor zum Bottwartal: groß genug für alles, was man täglich braucht, klein genug, damit man sich kennt.

Online-ID:
EVZWQWRZ

Objekt-Nr.:
5763

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Eine Altstadt mit Geschichte:
Marbach gehört zu den älteren Städten Württembergs. Die historische Altstadt mit Fachwerkhäusern, Gassen, Brunnen und Resten der Stadtmauer steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Hier wurde 1759 Friedrich Schiller geboren, ebenso der Astronom und Mathematiker Tobias Mayer. Das Schiller-Nationalmuseum und das Deutsche Literaturarchiv machen Marbach zu einem Ort der Literatur mit internationalem Ruf. Cafés, Wochenmarkt, Fußgängerzone und kleine Läden liegen eng beieinander.

Verkehrsanbindung:
S-Bahn: Marbach ist Station der Linie S4 mit direkter Verbindung nach Ludwigsburg und Stuttgart (Hauptbahnhof), in der Gegenrichtung weiter bis zur Murrmetropole Backnang.
Auto: Die A 81 (Stuttgart–Heilbronn) ist rund 5 km entfernt.
Bus und Fahrrad: Busverbindungen nach Ludwigsburg und in das Umland, Radwege entlang von Neckar und Bottwartal.

Weiter weg: Stuttgart Hauptbahnhof ca. 25 km, Flughafen Stuttgart ca. 50 km.

Infrastruktur und Alltag:
Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis zum Gymnasium (mehrfach ausgezeichnet) sind am Ort. Dazu kommen Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Vereine und ein reges Kulturprogramm. Die Stadt arbeitet an der weiteren Aufwertung ihrer Innenstadt und des Einkaufserlebnisses.

Freizeit und Natur:
Weinberge und Streuobstwiesen beginnen am Ortsrand, der Neckar lädt zum Radfahren, Wandern und Spazieren ein. Das Bottwartal und das Neckartal bieten Ausflugsziele, Weingüter und Straußwirtschaften.

Wirtschaft und Region:
Die Region Stuttgart zählt zu den wirtschaftsstärksten Deutschlands. Von Marbach aus sind Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn gut erreichbar. Das macht den Ort interessant für Berufstätige, die ruhig wohnen und zugleich schnell am Arbeitsplatz sein wollen.

Fazit zur Lage:
Marbach verbindet Kleinstadtcharme, Kultur und Natur mit schneller Anbindung an die Metropolregion Stuttgart. Für dieses Haus heißt das: Sie leben ruhig am Rand der Altstadt und der Weinberge, und die Großstadt ist trotzdem nur eine S-Bahn-Fahrt entfernt.
Quellen: Region Stuttgart, Stadt Marbach, Verband Region Stuttgart (S4).

Erwähnenswert ist der kurze Fahrtweg der S-Bahn nach Stuttgart (24 Minuten) und der kurze Fußweg zum Bahnhof, welcher nur wenige Minuten beträgt.

Objektbeschreibung

Eine Wohnung mit Himmel drin, hereintreten und ankommen!

Schon der Eingang erzählt, dass hier jemand anders gedacht hat: Zwei geschwungene Wände aus Glasbausteinen fangen das Licht und werfen es in den Hausflur, davor ein Entree aus Kopfsteinpflaster, dahinter eine kleine Wendeltreppe. Sie betreten kein Standardhaus. Sie betreten ein Haus/Wohnung mit Haltung.

Das Herz: Wohnen mit Feuer und Garten

Der Wohn- und Essbereich schwingt in einem großen Bogen zum Garten hin. Hohe Decken, raumhohe Fensterflächen, Echtholzparkett, ein Kaminofen für die kalten Abende. Zwei Türen öffnen sich auf die ca. 35 m² große Terrasse. Der Garten ist gepflegt, mit Staudenbeeten und angenehmer Privatsphäre.

Die Küche: Echtholz, rund und sozial

Die offene Einbauküche in warmem Holz folgt der Rundung des Raumes, mit hochwertigen Elektrogeräten und einem Essplatz, an dem man morgens gemütlich sitzt und abends länger bleibt als geplant. Gekocht wird hier nicht nebenbei, sondern mittendrin.

Oben: Galerie, Himmel, Rückzug

Die freitragende Holztreppe führt in die Galerie: ein offener Raum mit Luftraum zum Wohnbereich und Dachfenstern, durch die das Licht den ganzen Tag wandert. Hier arbeiten Sie im Homeoffice, lesen, malen oder hängen Ihre Kunst auf. Dahinter das Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, hohen Decken und begehbarer Ankleide. Das Bad en suite bietet Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch aus Glas und separiertes WC. Von Bad und Schlafzimmer treten Sie auf die Loggia (ca. 8 m²) mit einem herrlichen Ausblick.

Unten: Sauna, Keller, Garage

Im Untergeschoss wartet die eigene Sauna. Dazu zwei Kellerräume, ein Heizungsraum und die Tiefgarage mit zwei Stellplätzen (Nutzfläche gesamt ca. 226 m²). Die neue Gaszentralheizung (2023) sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung in Wohnbereich, Küche und Bädern für Wärme, die man nicht sieht und nicht hört.

Ausstattung auf einen Blick

•Baujahr 1995, 3,5 Zimmer, 2 Bäder (Gäste-Duschbad im EG, Bad en Suite im OG)
•Wohnfläche ca. 142 m², Nutzfläche ca. 226 m², Grundstück ca.446 m²
•Kaminofen, Echtholzparkett und Fliesen
•Fußbodenheizung (Wohnen, Küche, Bäder), Heizkörper in den übrigen Räumen
•Neue Gaszentralheizung (2023)
•Isolierverglaste, einbruchsichere Fenster mit elektrischen Rollläden
•Terrasse ca. 35 m², Loggia ca. 8 m²
•Sauna, 1 Kellerräume, 1 Tiefgaragenstellplatz
•Waschmaschinenanschluss im Bad
•Wohnen wie im eigenen Haus

Marbach am Neckar: klein, schön, gut angebunden

Marbach ist die Geburtsstadt Friedrich Schillers: Fachwerkaltstadt, Neckarhöhen, Weinberge, Museen und Literaturarchiv vor der Haustür, dazu Wochenmarkt und Cafés, die man zu Fuß erreicht. Und Stuttgart ist per S-Bahn und Auto erreichbar.

Für wen dieses Haus gemacht ist:

Für Paare, die Raum zum Atmen wollen. Für Kreative, Architektur- und Designliebhaber. Für Menschen mit Homeoffice, die nicht im Gästezimmer arbeiten wollen. Für Zuzügler aus größeren Städten, die Ruhe suchen, ohne den Anschluss zu verlieren. Für alle, die nach der Sauna auf die Terrasse treten und denken: Hier bleibe ich.

Impressionen













































