

WOHNEN IN MARBACH AM NECKAR

6 attraktive Einfamilienhäuser (DHH) in perfekter Lage und hochwertiger Ausführung



MARBACH

Das Beste vereint – ideale Lage und kurze Wege

Das Tor zum Bottwartal - Marbach am Neckar. Die Schillerstadt liegt hoch über dem Neckar in sehr reizvoller und idyllischer Umgebung des Naturraums Neckarbecken im Landkreis Ludwigsburg. Nur rund 20 Kilometer nördlich von Stuttgart entfernt, ist sie durch eine gute Infrastruktur ideal angebunden. Mit dem Auto sind Sie schnell auf der A 81 und zu Fuß in nur wenigen Gehminuten an der S-Bahnlinie mit direktem Anschluss nach Stuttgart.

Diese gute Verkehrsanbindung und die unmittelbare Nähe für Freizeitaktivitäten im Grünen machen Marbach zu einem beliebten Wohnort, gerade auch für Familien.



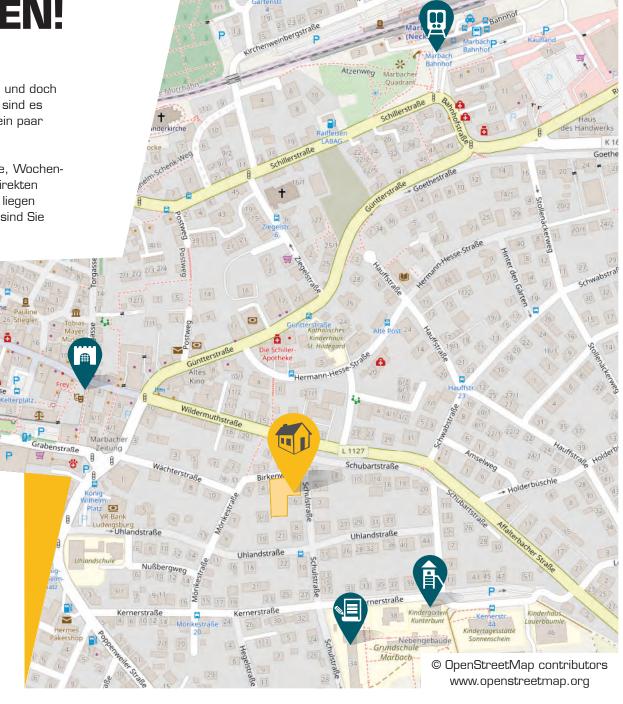


HIER WILL ICH LEBEN!

Ecke Birkenweg/Schulstraße

Ihr neues Domizil liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, ruhig und doch sehr zentral mit guter Infrastruktur. Zum historischen Stadtkern sind es keine fünf Gehminuten, zum Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nur ein paar Minuten mehr.

Auch finden Sie alle Dinge des täglichen Lebens wie Supermärkte, Wochenmarkt, Ladengeschäfte, Apotheken, Ärzte und Restaurants im direkten Umfeld. Auch Kindergarten, Schulen, Sportanlagen und Altstadt liegen in unmittelbarer Nähe. Und wenn Sie mal raus ins Grüne wollen sind Sie schnell im Naherholungsgebiet Neckartal.





Ihr neues Zuhause an der Ecke Birkenweg/Schulstraße

Wasserkraftw



Rathaus/Marktplatz ca. 450 m



Stadttor/Altstadt ca. 300 m



Bahnhof ca. 650 m



Schulzentrum ca. 400 m



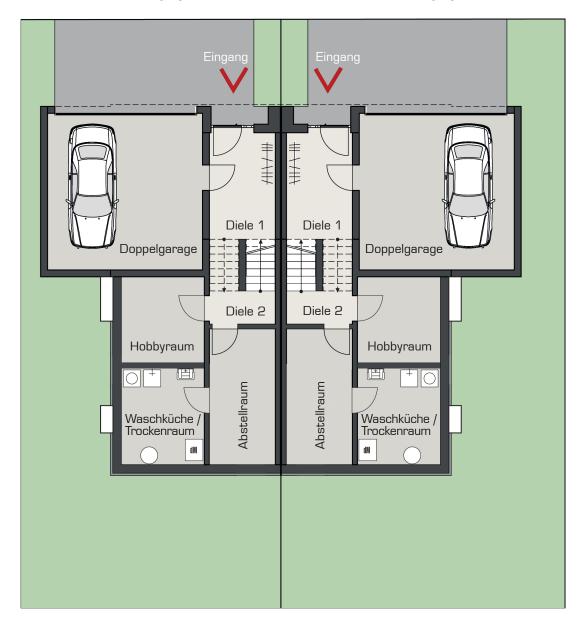
Kindergarten ca. 450 m

MODERNES WOHNEN



Haus 1/3/5

Haus 2/4/6



Maßstab 1:100

UNTERGESCHOSS MIT GARAGE

Der Hauszugang (vor Wind und Wetter geschützt) ist auf Straßenniveau. Das Entrée (Diele 1) bietet viel Garderobenfläche und einen direkten Zugang zur Doppelgarage – endlich mal genug Platz für den Fuhrpark! Halber Treppenlauf tiefer: Hobbyraum mit Fenster, Abstellraum sowie Wasch- und Trockenraum mit Haustechnik.

Wohnfläche: 11,91 m² **Nutzfläche:** 59,97 m²

Diele 1 8,53 m²

Diele 2 3,38 m²

Doppelgarage 30,17 m²

Hobbyraum 9,16 m²

Abstellraum 11,09 m²

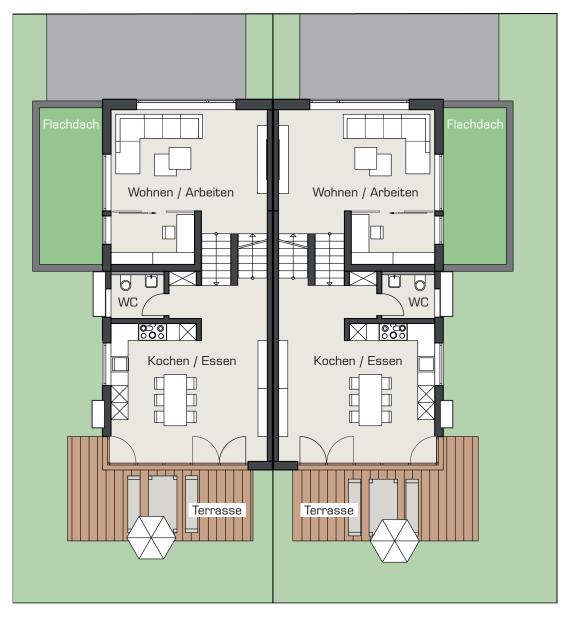
Waschküche/

Trockenraum 9,55 m²



Haus 1/3/5

Haus 2/4/6



Maßstab 1:100

ERDGESCHOSS

Das kommunikative Zentrum des Hauses: Kochen/Essen mit wintergartenähnlicher Verglasung und direktem Zugang zum Gartenbereich. Der Wohnbereich befindet sich einen halben Treppenlauf höher, auf Wunsch abtrennbare Arbeitsnische für Homeoffice.

Wohnfläche: 61,55 m²

Kochen/Essen 31,48 m²

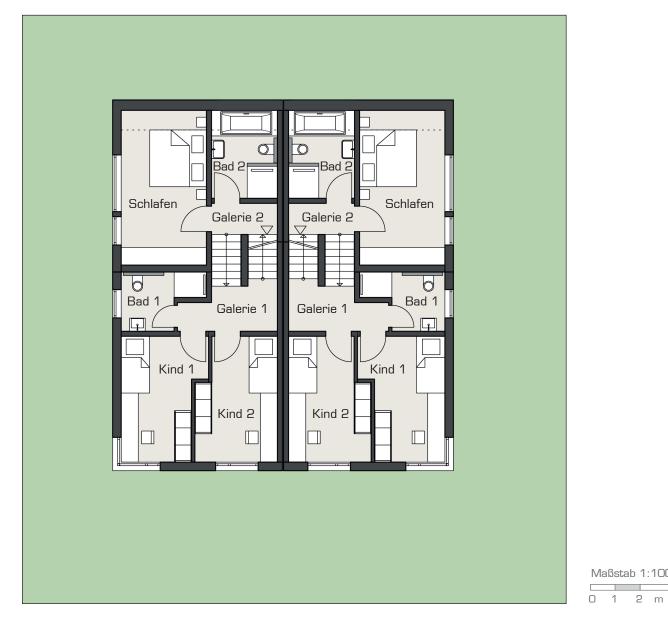
WC 3,00 m²

Wohnen/Arbeiten 27,07 m²



Haus 1/3/5

Haus 2/4/6



Maßstab 1:100

OBERGESCHOSS

Zwei nahezu gleich große Kinderzimmer, jeweils nach Süden ausgerichtet, können auch zu einem großen Zimmer zusammengelegt oder zur späteren Teilung vorbereitet werden. Schlafen etwas (halber Treppenlauf höher) separiert. Praktisch: Zwei Bäder!

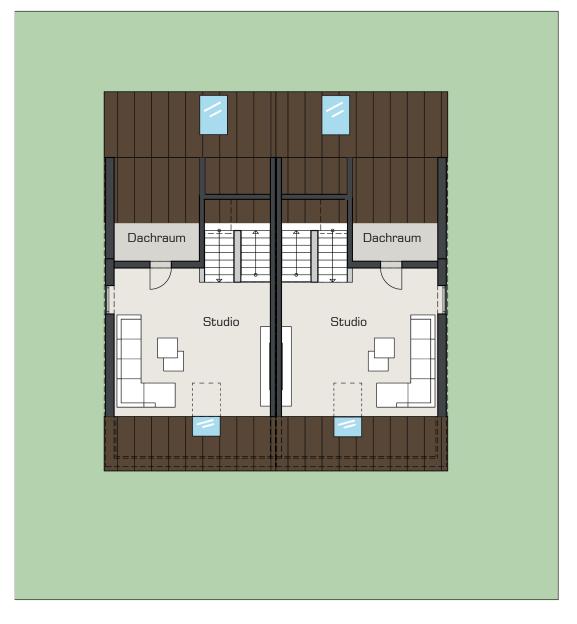
Wohnfläche:	59,11 m ²
-------------	----------------------

Galerie 1	4,82 m²
Kind 1	12,04 m²
Kind 2	11,54 m²
Bad 1	4,72 m²
Galerie 2	2,45 m²
Schlafen	16,36 m²
Bad 2	7,18 m²



Haus 1/3/5

Haus 2/4/6



DACHGESCHOSS

Ein Dachfenster über dem Luftraum (elektrisch öffenbar und mit Regensensor) sorgt für Helligkeit und Frischluft im gesamten Treppenbereich. Vielseitig nutzbares und geräumiges Studio mit bodentiefem Giebelfenster (Franz. Balkon) und Lichtband nach Süden. Zusätzliche Abstellmöglichkeit im Dachraum.

Wohnfläche: 22,94 m² **Nutzfläche:** 11,20 m²

Studio22,94 m²Grundfläche35,72 m²

Dachraum 11,20 m²



Maßstab 1:100

O 1 2 m

GRUNDSTÜCK

mit Haus und Gartenanlage



Alle sechs Grundstücke mit Größen zwischen 190 m² und 283 m² sind weg vom Durchgangsverkehr und nach Süden ausgerichtet. Die Häuser werden jeweils inkl. Grundstück, Baunebenkosten (Hausanschlüsse, Gebühren etc.) und mit hochwertiger Gartenanlage (einschl. Stützmauern, Terrasse, Bepflanzung,...) angeboten.

Grundstücksgrößen

Haus 1: 190 m² Haus 4: 214 m²

Haus 2: 208 m² Haus 5: 283 m² (inkl. 50% Zufahrt) Haus 3: 208 m² Haus 6: 247 m² (inkl. 50% Zufahrt)





BAUBESCHREIBUNG

kurz gefasst

- » Massive, diffusionsoffene Bauweise mit einschaligem Mauerwerk
- » Luft-Wasserwärmepumpe mit Kühleffekt
- » Feuchtegeregelte Wohnraumlüftung
- » Elektrische Rollladenantriebe
- » Echtholzparkett oder Fliesenbelag in allen Wohnräumen
- » Feine Oberflächen an Wand und Decken durch Malervlies
- » Exklusive Sanitärausstattung, geflieste Raindance-Duschen mit Thermostatmischer
- » Wandfreie Treppen mit Eiche-Trittstufen
- » Kombinierte Video-Türsprech- und Türöffneranlage, Multimedia-Anschlüsse, Rauchmelder
- » Anspruchsvolle Gartenanlage



Hinweis: Die Möblierungen in den Wohnungsgrundrissen sind Beispiele und zählen nicht zum Leistungsumfang.

Bei den Perspektiven, der Gartenplanung und den Wohnungsgrundrissen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen, da es aus technischen Gründen zu Abweichungen kommen kann. Je nach Druckereigenschaften werden die Grundrisse ausgedruckt eventuell nicht maßstäblich dargestellt. Maßgeblich sind die Aufteilungspläne und die Baubeschreibung von FERMO.

Bildguellen: BZ Archiv, Adobe Stock, FERMO-Fotoarchiv, Open Street Maps



FERMO-MASSIVHAUS AG

Porträt Ihres Bauunternehmens



Der renommierte Massivhausbauer aus Murr konzentriert sich auf seine Kernkompetenz, den Bau hochwertiger Ein- und Mehrfamilienhäuser. Mit einer Strategie, die in der Baubranche einmalig ist:

Vom Grundstückservice über kompetente Beratung, Planung, zuverlässige Umsetzung und kontinuierlichen Kundendienst kommt alles aus dem Unternehmen selbst durch fest angestellte Architekten, Angestellte und Handwerker – und das seit über 55 Jahren.

Die MitarbeiterInnen der FERMO-MASSIVHAUS AG sind fest angestellt und am Unternehmen beteiligt. Das bringt eine stark ausgeprägte Identifikation mit dem Unternehmen und eine außergewöhnlich hohe Motivation bei der Arbeit. Der Bauherr weiß, dass qualifizierte FERMO Mitarbeiter mit großem Wissens- und Erfahrungsschatz sein künftiges Haus bauen und über die gesamte Lebensdauer betreuen.

Für Sie bedeutet das: Ihre künftige Immobilie wird durch erfahrene Fachkräfte wertig gebaut und ist innerhalb des vereinbarten Termins bezugsfertig. Genau dies ist einer der wichtigsten Gründe für die außergewöhnlich hohe Zufriedenheit der FERMO-Kunden.

