

# Exposé

## Wohnung in Marbach

### "Villa Wächter" - 4,5 Zimmer-Traum-Wohnung 118qm



Objekt-Nr. OM-303615

#### Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Ursula Fleischmann  
Telefon: 0175 2307095

Strohgasse 5  
71672 Marbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	21,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.800 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	434 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 118 qm große Wohnung in der Villa Wächter inmitten der Marbacher Altstadt ist ein Schmuckstück und seltenes Exemplar Städtischer Baukunst aus dem 18Jh. Die herrschaftliche Sieben-Parteien-Villa mit großem Treppenhaus ist das zweitälteste Haus am Platz und direkt an der ehemaligen Stadtauer angebaut.

## Ausstattung

Die gehobende Ausstattung umfaßt Echtholzböden, Dielen und Parkett, sowie Sprossenfenster und Stuckdecke, ein modern gefliestes Badezimmer und bis zu 3,80 m hohe herrschaftliche Räume. Weiße Holzkassettenüren und eine kluge Raumaufteilung laden zum Wohlfühlen ein.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Verantwortlich:

EmilyEstate Immobilien und Grundstücksverwaltung

Fleischmann u

Ursula Fleischmann

Wormser Straße 30

72760 Reutlingen

Kontakt:

Telefon: 0175 - 230 70 95 / [Info@EmilyEstate.de](mailto:Info@EmilyEstate.de) / [www.EmilyEstate.de](http://www.EmilyEstate.de)

Registereintrag:

Amtsgericht Reutlingen

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE70684179253

Wirtschafts-Identifikationsnummer:

Landratsamt Reutlingen GeWO §34c

Aufsichtsbehörde:

IHK Stadt Reutlingen

## Lage

Das moderne Marbach, nur 20 km von Stuttgart entfernt, ist eine Stadt, in der die Pflege des Überlieferten und die Zuwendung zum Neuen eine Verbindung eingegangen sind, die sie als Wohn- und Arbeitsort zunehmend attraktiver macht.

Marbach erfüllt zentrale Funktionen im mittleren Neckarraum und kann mit überraschend vielen Einrichtungen für alle Lebensbereiche erwarten: Schulen, Kultur, Sport und Freizeit haben hier einen hohen Stellenwert.

Als die Geburtsstadt Friedrich Schillers bekannt erreicht man die Metropolen Stuttgart in 20min, Ludwigsburg in 5min und die A81 in 10min.

Alles ist zu Fuß erreichbar. Die Fußgängerzone ist 100m vom Haus entfernt.  
Einkaufsmöglichkeiten und Bäcker sind ca 50m entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Rückseite an der Stadtmauer



Häuserzeile

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Parkett



Stuckdecke

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Grundrisse

