

Exposé

# FOHLENBERG STRASSE 7

Marbach am Neckar



Ihre neue Wohnung an der  
Schillerhöhe.

---

# Wohnen an der Schillerhöhe

Die kernsanierte 2-Zimmer Wohnung steht in ruhiger, grüner Ortsrandlage in Marbach am Neckar.

Diese Wohnung bietet eine **tolle Kombination aus Komfort und Lage**, und ist ideal für Menschen, welche eine moderne Unterkunft suchen, die in der Nähe aller wichtigen Annehmlichkeiten liegt.





# Ihr neues Zuhause

---

## **modern, durchdacht und zukunftsorientiert.**

Ohne Treppensteigen gelangen Sie bequem über den Haupteingang oder über die Tiefgarage direkt in die Erdgeschosswohnung. Tageslicht dringt in den zentral gelegenen Flur durch die gläserne Wohnzimmertür.

Schon beim Betreten des großzügigen Wohn-/Essbereichs fällt der Blick auf die bodentiefe Terrassentür, die auf eine von zwei sonnigen Südterrassen führt.

Der besondere Grundriss des Wohn-/Essbereichs ermöglicht eine optimale Raumnutzung, mit ausreichend Platz für ein gemütliches Wohnzimmer, einen Essbereich und eine große L-Küche.

Der eingesetzte Vinylboden überzeugt durch seine authentische Optik, angenehme Haptik und einer überdurchschnittlich hohen Strapazierfähigkeit.

Dieser durchzieht nahtlos die gesamte Wohnung und erstreckt sich bis in das lichtdurchflutete Schlafzimmer.







## Das Schlafzimmer

Auch im Schlafzimmer finden Sie eine Fenstertür, die zu Ihrer zweiten Terrasse führt. Wer nicht im Wohnzimmer arbeiten möchte, kann seinen Home-Office-Platz problemlos ins Schlafzimmer verlegen, da dank einer zusätzlichen Netzwerkdose (2xCat.6a) auch hier ein stabiler Internetzugang gewährleistet ist. Zurück im Flur führt die letzte Tür zum absoluten Highlight der Wohnung: dem Badezimmer.

# Das Badezimmer

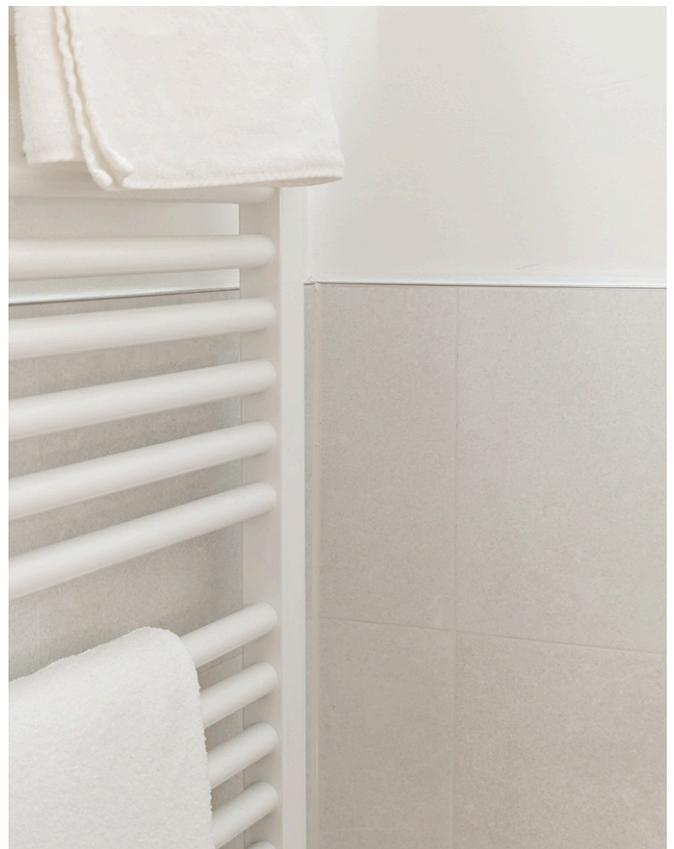
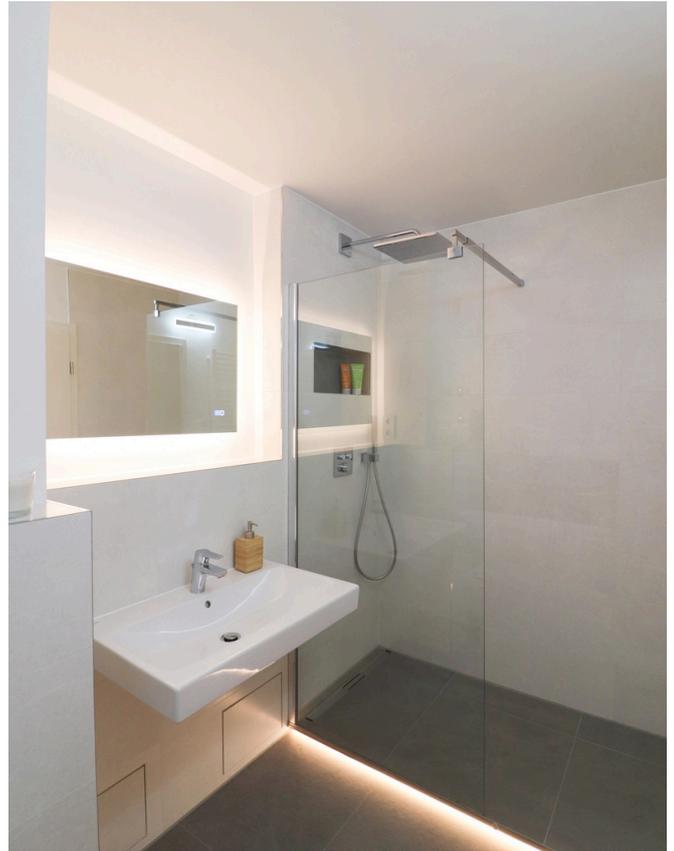
Dank eines Oberlichts fällt Tageslicht durchs Schlafzimmer direkt ins Bad. Das Bad selbst beeindruckt mit einem GROHE Duschesystem, welches mit einer großzügigen 31x31cm Rainshower Kopfbrause für ein luxuriöses Duscherlebnis sorgt.

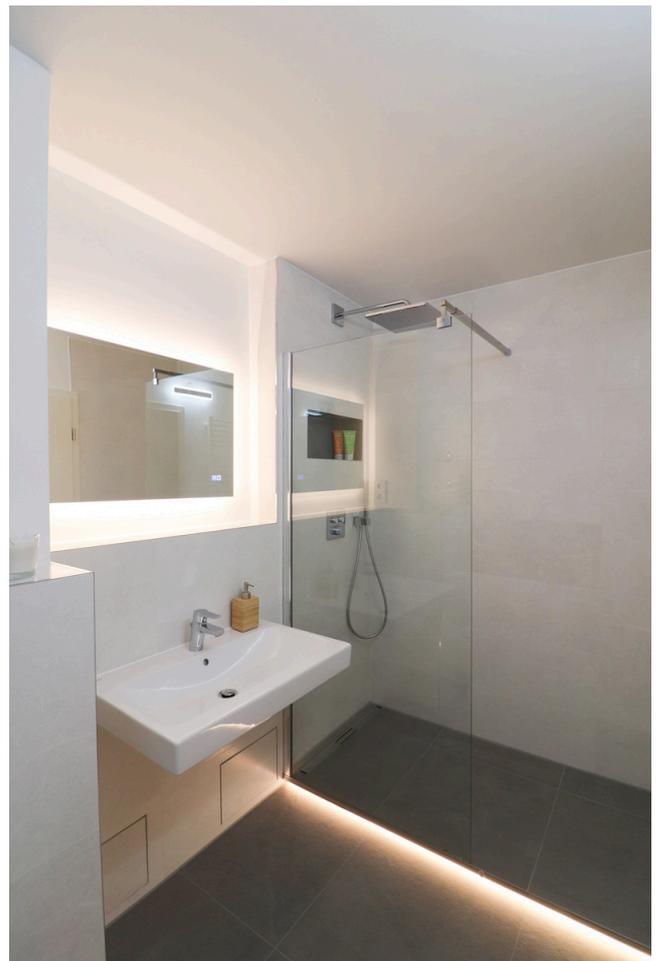
Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein spülrandloses WC mit Absenkautomatik, sowie einem Handtuchheizkörper, mithilfe dessen Sie sich nach jeder Dusche in ein kuschlig warmes Handtuch hüllen können.

Der beleuchtete Spiegel bietet eine weitere Lichtquelle und ist zusätzlich mit einer Anti-Fog-Funktion ausgestattet.

Eine weitere Besonderheit des Badezimmers ist die elegante Shampoo-Nische – ein praktisches Detail, das zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet.

Der Duschbereich wird schließlich durch eine schwebende Stufe mit smarter LED-Beleuchtung von Philips Hue abgerundet, die für ein stimmungsvolles und einladendes Ambiente sorgt.





---

# Highlights auf einen Blick

## Komfort

---

Erleichtern Ihr Leben jetzt, oder werten Ihre Kapitalanlage langfristig auf.

- Zugang über Tiefgarage, Hauseingang & Terrassentüre
- Handtuchheizkörper
- GROHE Rainshower-Duschsystem
- Zwei Terrassen
- Offener Wohnbereich
- Personenaufzug

## Smart Home

---

Smart Home ist ein Trend an dem wohl keiner mehr vorbei kommt. Egal ob Sie die Wohnung als Kapitalanlage oder als Ihr neues Zuhause ansehen. Vorbereitung für **Smart Home Geräte erleichtern Ihr Leben jetzt, oder werten Ihre Kapitalanlage langfristig auf.**

- elektrische Rollläden mit Homematic IP Rollladenaktoren
- Netzwerkanschlüsse (2x Cat.6a > 10Gbit/s) in Wohn- und Schlafzimmer  
#Unterputz #Leerrohr
- EDV-Schrank inklusive:
- Homematic IP Access Point
- Philips Hue Bridge
- Patchfeld



---

# Eckdaten

Die Fohlenbergstraße 7 besteht aus zwei Gebäudeteilen (7 + 7/1) welche sich eine gemeinsame Tiefgarage teilen. Der Waschraum im Keller des Gebäudes ist durch das frisch renovierte Treppenhaus oder den Fahrstuhl zu erreichen. Im Waschraum befinden sich Trockner und Waschmaschinen die durch Münzeinwurf von allen Bewohnern genutzt werden können. Ein Hausmeisterdienst mit Gärtner ist vorhanden. Sie können selbst bestimmen, ob Sie die Kehrwoche machen möchten oder Diese an den Hausmeisterdienst abgeben.

---

<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Heizung:</b>	Gas Zentralheizung
<b>Letzte Gebäudesanierung:</b>	2020
<b>Tiefgarage:</b>	1 Stellplatz
<b>Keller:</b>	1 Kellerraum
<b>Kehrwoche:</b>	Möglichkeit zur Abgabe



# Die Lage

---

## **Auf dem Land - schnell in der Stadt**

Marbach am Neckar liegt idyllisch im Herzen Baden-Württembergs, eingebettet in eine reizvolle Landschaft entlang des Neckars.

Die Stadt besticht durch ihre historische, frisch sanierte Altstadt und bietet eine hervorragende Anbindung an Stuttgart und die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Dank guter Verkehrsanbindungen und einer ruhigen, naturnahen Umgebung ist Marbach ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Neben zahlreichen kulturellen Angeboten, wie dem Schiller-Nationalmuseum, überzeugt die Stadt durch eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Hier wohnen Sie in einer charmanten Kleinstadt mit allen Vorzügen des urbanen Lebens in greifbarer Nähe.

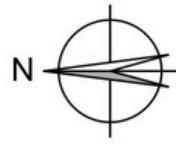




## Ihre Nachbarschaft

Die zwei Zimmerwohnung befindet sich am Ende einer Sackgasse. Lediglich ein schmaler Gehweg führt an der Wohnung vorbei und direkt auf einen Fußgängerweg, der Sie in die Natur oder an eine von mehreren nahegelegenen Bushaltestellen führt. An einem sonnigen Tag lädt die wenige Gehminuten entfernte Parkanlage Schillerhöhe zum gemütlichen Verweilen, einem Restaurantbesuch oder einem Ausflug ins Literaturmuseum ein.

Gleichzeitig ist der Weg durch den Park eine wunderbare Route um in die Altstadt zu laufen und hier durch den Wochenmarkt zu schlendern.



# Bereit für Ihr neues Zuhause ?

Kontaktieren Sie mich gerne für einen Besichtigungstermin und erleben Sie zum ersten Mal wie es wäre hier nach Hause zu kommen.

<b>Kaufpreis:</b>	<b>299.000€</b>
<b>TG Stellplatz</b>	<b>20.000€</b>
<b>Quadratmeter:</b>	<b>59 qm</b>
<b>Maklerprovision:</b>	<b>0€</b>

Für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie mich bitte telefonisch.

Tel.: 0160 9500 6515