

# Marbacher Immobiliendienst

- Zu Hause – mehr als eine Immobilie •



Doppelhäuser  
Neu Wohnen „Am alten Markt“  
in Marbach am Neckar

## Der Marbacher Immobiliendienst – Experte für innovative Wohn- und Bauprojekte seit 2006



### Mein Name ist Jürgen Kiefer.

Ich bin der geschäftsführende Gesellschafter des Marbacher Immobiliendienstes.

Zusammen mit meinem geschätzten und damaligen Partner Rainer Krause habe ich 2006 den Marbacher Immobiliendienst ins Leben gerufen.

Seitdem realisieren wir Neubauprojekte in der Nachverdichtung, vermitteln Bestandsimmobilien und kümmern uns um Vermietungen. Für unsere Projekte lasse ich mein ganzes über 25 Jahre erlangtes Fachwissen aus der Gebäudetechnik in den Bereichen Heizung, Sanitär und Elektrotechnik sowie mein Wissen der Energietechnik mit dem aktuellen Stand in die Neubauprojekte mit einfließen. Dieses gewinne ich durch meine Tätigkeit als geschäftsführender Gesellschafter der Firmen Kiefer Gebäudetechnik GmbH und Energie-Wegweiser GmbH. Durch die Zusammenarbeit dieser Firmen, sowie weiteren Qualitäts-Fachbetrieben und modernen Architekten kann ich für **qualitatives, anspruchsvolles Wohnen** garantieren. Dabei arbeiten wir mit **modernen Technologien und hochwertigen Materialien**.

Denn „**zu Hause**“ ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Gefühl. Es entsteht durch Geborgenheit, Sicherheit und Wohlbefinden. Ein Gefühl von Ankommen. Um dir das Fundament für dieses Gefühl, eine Immobilie, vermitteln zu können, realisiert der Marbacher Immobiliendienst jährlich

**innovative, zukunftsorientierte, nachhaltige, energiebewusste, und energieeffiziente Neubauprojekte in einzigartigem, modernen Design.**

Dabei ist es uns wichtig, keine neuen Flächen zu versiegeln, sondern alte Flächen zu aktivieren. Unser oberstes Ziel ist die optimale Wohngelegenheit für dich zu erschaffen/zu vermitteln, die zu deinem „**zu Hause**“ wird und zu dir passt. Gerne geben wir dir Denkanstöße, wie du deine Immobilie individuell auf dich angepasst gestalten kannst. Wir lassen zusammen mit dir unserer Kreativität freien Lauf.

Um dir eine zusätzliche Sicherheit zu bieten, unterstützen wir dich gerne auch beratend in Bezug auf die Finanzierung und Förderung deines neuen Eigenheimes. Persönliche Beratung und Betreuung vom ersten Gespräch bis zur Planung und Fertigstellung, Anmietung oder Kauf deiner schlüsselfertigen Traumimmobilie ist für uns die Voraussetzung für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir bieten dir also, ein rundum Sorglos-Paket. Für jeden werden wir eine passende Immobilie finden oder gestalten.

Jürgen Kiefer

## Das neue „zu Hause“ für dich und deine Familie – neu „Am alten Markt“ in Marbach am Neckar



**D**ieses Objekt liegt im ältesten Teil von Marbach, in welchem das bedeutsamste Baudenkmal der Stadt, die Alexanderkirche (15. Jahrhundert) steht. Umgeben von wunderschönen, alten Fachwerkhäusern, die dem Wohnviertel ein charmantes Flair verleihen, und den Weinbergen entstehen diese einzigartigen Doppelhaushälften. Passend zur schönen Altstadt treffen die Denkmäler im „Wiege-Viertel“ auf Neubauten. Diese ergänzen sich wunderbar zu einer fantastischen Einheit. Die Straße „Am alten Markt“ und die umgebenden Straßen stecken voller Historie und machen dieses Wohnviertel so einzigartig.

### Das Wichtigste auf einen Blick:

– Angaben pro Doppelhaus-Hälfte –

2 Kinderzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer,  
Garage

Wohnfläche (gesamt): 156,68 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (gesamt) / UG: 37,49 m<sup>2</sup>

Wohnfläche und Nutzfläche (gesamt): 194,17 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 2,2 und 2,6 a



## Eure Wohlfühloase in einer **Toplage**

### **Highlights:**

- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Feinstein, Parkett oder Vinyl
- Bodengleiche Dusche
- Elektrische Rollläden/Jalousien
- Attraktives Energiesparkonzept durch Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Freundliches Wohnen durch viel Lichteinfall

# Individuell für dich und deine Familie bestimmt – euer Eigenheim –



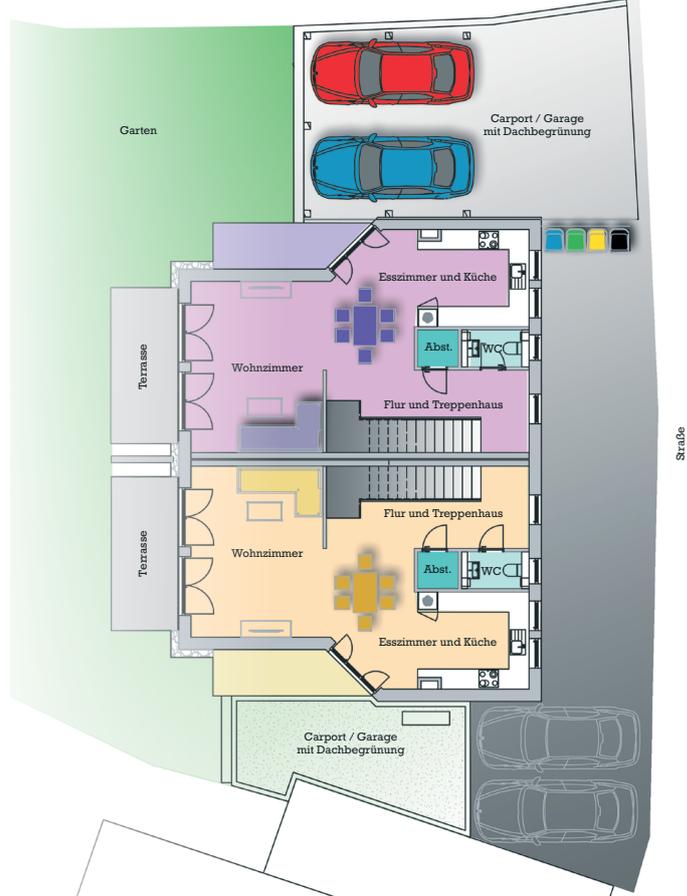
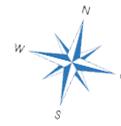
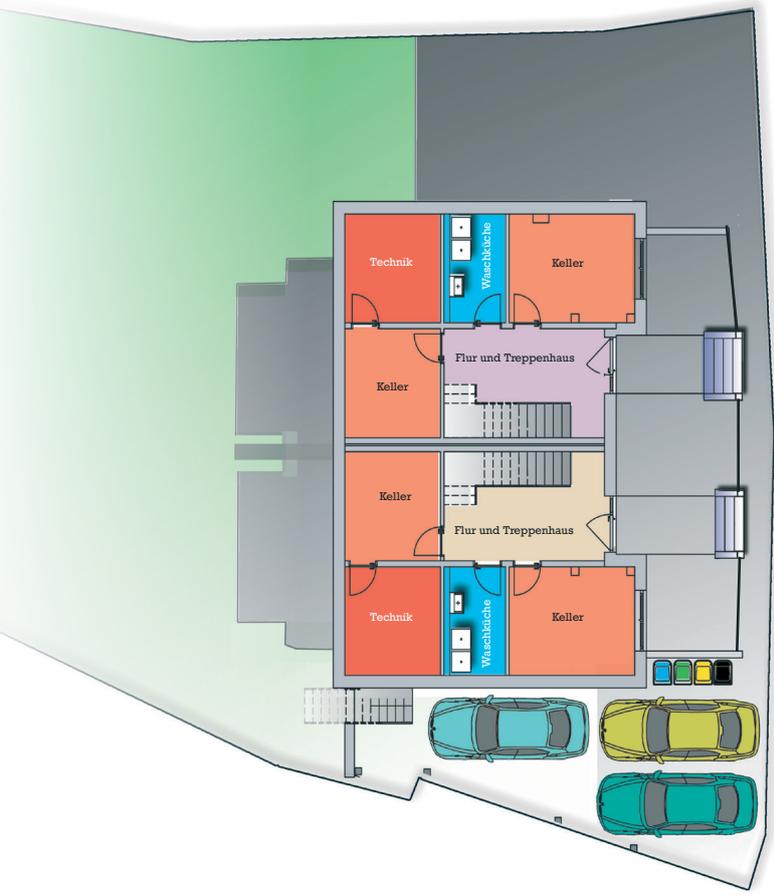
Beispielhafter Esszimmerbereich

---



Beispielhafter Wohnzimmerbereich

---



## UG

TRH/Flur:	15,97 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Keller 1:	9,51 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Keller 2:	12,43 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Waschküche:	6,09 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Technik:	9,46 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Nutzfläche (gesamt): 37,49 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (gesamt): 15,97 m<sup>2</sup>

Gesamt: 53,46 m<sup>2</sup>

## EG

Flur/TRH	14,76 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,32 m <sup>2</sup>
Küche	9,58 m <sup>2</sup>
Esszimmer	9,79 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,98 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	4,60 m <sup>2</sup>

Gesamt: 62,23 m<sup>2</sup>



## OG

Flur/TRH	14,76 m <sup>2</sup>
Bad	9,91 m <sup>2</sup>
Kind	12,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,98 m <sup>2</sup>

---

Gesamt: 56,95 m<sup>2</sup>

## DG

Kind 21,53 m<sup>2</sup>

---

Gesamt: 21,53 m<sup>2</sup>

# Die Schillerstadt – Marbach am Neckar



Blick auf Marbach. Rechts neben der Alexanderkirche befindet sich das neue Baugrundstück im „Grünen“

In der Schillerstadt Marbach am Neckar existiert ein großes Bildungszentrum. Angefangen vom Kindergarten über die Grundschule bis hin zur Werkrealschule, der Realschule oder dem allgemeinbildenden Gymnasium, dem „Friedrich-Schiller-Gymnasium“ mit diversen Auszeichnungen.



Das Friedrich-Schiller-Gymnasium

Marbach bietet eine Reihe an Einkaufsmöglichkeiten. Neben Supermärkten und einer Drogeriefiliale kann man in der schönen Altstadt bequem einkaufen gehen. Dort findet man neben frischem Obst und Gemüse zum Beispiel ein Schmuckgeschäft und auch eine gut sortierte Buchhandlung.

Es gibt mehrere Bäckereien, eine Metzgerei und eine Zoohandlung. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Wie wäre es mit Entspannen bei einem Rundgang oder einem Picknick im Stadtpark Schillerhöhe?



Der obere Torturm – östlicher Zugang zur historischen Altstadt von Marbach

Verschiedene Aussichtspunkte bieten einen schönen Ausblick über Marbach und Umgebung.



Der Neckarstrand mit vielen Freizeitmöglichkeiten

Des Weiteren gibt es das Schiller- und Literaturmuseum, ein Kunstmuseum und das „Tobias-Mayer“-Museum mit sehenswerten, wissenschaftlichen Werken der Kartografie und Astronomie.



Das Schiller-National-Museum

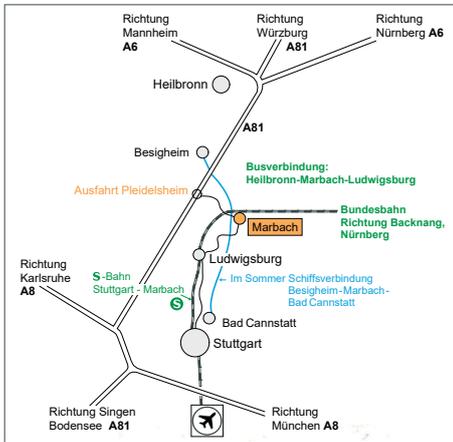
Diverse Vereine wie beispielsweise der Ruderverein, eine Musikschule und ein Tanzstudio ermöglichen es, eine Bandbreite an Hobbies auszuüben.

Der Neckar bietet außerdem die Möglichkeit für verschiedene Wassersportarten wie Kanufahren oder Standup-Paddeling. Zudem steht ein Hallenbad zur Verfügung.

Angrenzend an das Schulzentrum gibt es ein Jugendhaus mit dem dazugehörigen „Club Planet-X Verein für offene Jugendarbeit“. Zusätzlich befindet sich in der charmanten Altstadt, in der man übrigens auch gut essen gehen kann, ein Kosmetikstudio und die Schülernachhilfe.

Für pflegebedürftige Menschen besteht die Möglichkeit, das Seniorenheim zu beziehen, um in schöner Umgebung bestens versorgt zu sein.

# Wo liegen Marbach und das Objekt?



Das Objekt liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Von dort aus kommt man schnell zu Fuß in die Weinberge. Es eignet sich dadurch auch perfekt für Hundebesitzer. In nur 9 Gehminuten erreicht man den Bahnhof. Auch die Altstadt ist zu Fuß nicht weit entfernt.

Zur Schule kann man laufen oder den Schulbus nehmen. Mit der S-Bahn (S4) ist es möglich, nach Backnang in ca. 14 Minuten oder bis zu unserer Landeshauptstadt Stuttgart in nur ca. 30 Minuten zu gelangen. Zusätzlich fahren auch

Nachtbusse nach/von Marbach am Neckar. Der zentrale Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet Kindern zusätzlich die Möglichkeit, Hobbies in der Umgebung auszuüben und Jugendlichen/Erwachsenen den Zugang zum Nachtleben. In wenigen Minuten ist man auf der Autobahn.

Marbach liegt in der Nähe verschiedener Shoppingmöglichkeiten. Auch andere Ausflugsziele und Städte wie z.B. Ludwigsburg mit seinen Schlössern und Parks sind schnell zu erreichen.



Für Jung und Alt und  
mit Familie – mit uns zur  
passenden Immobilie!



## Von A wie Aufwachsen bis Z wie Zufriedenheit



**Marbacher  
Immobiliendienst**

Wohnbau • Verkauf • Vermittlung

Alle Illustrationen sind unverbindliche Anschauungsmaterialien. Sämtliche dargestellten Einrichtungen, Gegenstände, Möbel und Küchen sowie die Gartengestaltung sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **Bauträger,**

### **Beratung & Verkauf:**

Marbacher Immobiliendienst

GmbH, Erdmannhäuser Str. 1

71672 Marbach am Neckar

Telefon: 07144 8877550

Fax: 07144 88775555

Mobil: 0157 83059233

[https://: marbacher.immo](https://www.marbacher.immo)

E-Mail: [info@marbacher.immo](mailto:info@marbacher.immo)

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

### **Visualisierungen und Illustrationen:**

Hopf Architekturmodelle

Layout und Produktion:

Werbeagentur Salzer

**Fotografie:** Salzer, Kiefer, Pexels

© 2023 by Marbacher

Immobiliendienst GmbH

und Werbeagentur Salzer

### **Planer und Ingenieur:**

Röder und Frank GmbH

Gustav-Rau-Str. 20

74321 Bietigheim-Bissingen