

Marbacher Immobiliendienst

• Zu Hause – mehr als eine Immobilie •



**Mehrfamilienhaus
Exklusive Wohneinheiten
„Gartenstraße“ in Marbach am Neckar**



**Marbacher
Immobiliendienst**

Wohnbau • Verkauf • Vermittlung

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



Jürgen Kiefer ist der geschäftsführende Gesellschafter der Marbacher Immobiliendienst GmbH. In allen Bereichen rund um Immobilien ist er die treibende Kraft der Firma und lässt immer wieder (seine) neue(n) Visionen umsetzen. Er weiß, wie technische Innovationen kostengünstig in moderne Haussysteme integriert werden.

Zusammen mit seinem geschätzten und damaligen Partner Rainer Krause hat er 2006 den Marbacher Immobiliendienst ins Leben gerufen. Bis 2022 stand Herr Krause tatkräftig Jürgen Kiefer zur Seite. Beide Gründer stammen aus dem Handwerk.

Seit der Gründung realisiert der Marbacher Immobiliendienst Neubauprojekte in der Nachverdichtung, vermittelt Bestandsimmobilien und kümmert sich um Vermietungen. Für unsere Projekte lässt Jürgen Kiefer sein ganzes über 30 Jahre erlangtes Fachwissen aus der Gebäudetechnik in den Bereichen Heizung, Sanitär & Klima sowie sein Wissen aus der Energietechnik mit dem aktuellen Stand in die Neubauprojekte mit einfließen. Dieses gewinnt er durch seine Tätigkeit als geschäftsführender Gesellschafter der Firma Kiefer Gebäudetechnik GmbH.

Mit der Zusammenarbeit dieser Firma, sowie weiteren Qualitäts-Fachbetrieben und modernen Architekten kann Herr Kiefer 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 Ihnen das Fundament für dieses Gefühl, eine Immobilie vermitteln zu können, realisiert der Marbacher Immobiliendienst jährlich

innovative, zukunftsorientierte, nachhaltige, energiebewusste, energieeffiziente, Neubauprojekte mit einzigartigem, modernem Design.

Das oberste Ziel ist die optimale Wohngelegenheit für Sie zu erschaffen/zu vermitteln, die zu Ihrem „zu Hause“ wird und zu Ihnen passen soll. Gerne gibt der Marbacher Immobiliendienst Denkanstöße wie Immobilien individuell angepasst gestaltet werden können. Das ganze Team lässt gerne seiner Kreativität freien Lauf.

Um den Kunden zusätzlich eine Sicherheit zu bieten, unterstützen wir gerne auch beratend in Bezug auf die Finanzierung und Förderung des neuen Eigenheimes. Persönliche Beratung und Betreuung vom ersten Gespräch bis zur Planung und Fertigstellung, Anmietung oder Kauf einer schlüsselfertigen Traumimmobilie ist für uns die Voraussetzung für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Auch unterstützen wir Sie in notariellen Angelegenheiten. Wir bieten Ihnen also, ein rundum Sorglos-Paket an.

Wichtig ist uns keine neuen Flächen zu versiegeln, sondern alte Flächen zu aktivieren.

Jürgen Kiefer

Individuelles Wohnen



**Verschiedene
Wohnungen für
dein neues „zu Hause“**

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnungen von ca. 47 – 169 m²
- 3 bis 7,5 Zimmer
- Penthouse möglich
- Für Singles, Paare & Familie
- Tiefgarage
- Barrierefrei

Barrierefreies Wohnen im Grünen



Eure Wohlfühloase in einer Toplage

Highlights:

- Viel Grün, Garten
- Klimatisierung
- Bodenbeläge: Feinstein, Parkett oder Vinyl
- Bodengleiche Dusche
- Elektrische Rollläden/Jalousien
- Attraktives Energiesparkonzept durch Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Freundliches Wohnen durch viel Lichteinfall
- Holz-Hybrid-Bauweise
- Eigener Spielplatz

Wo liegen das Objekt und Marbach?



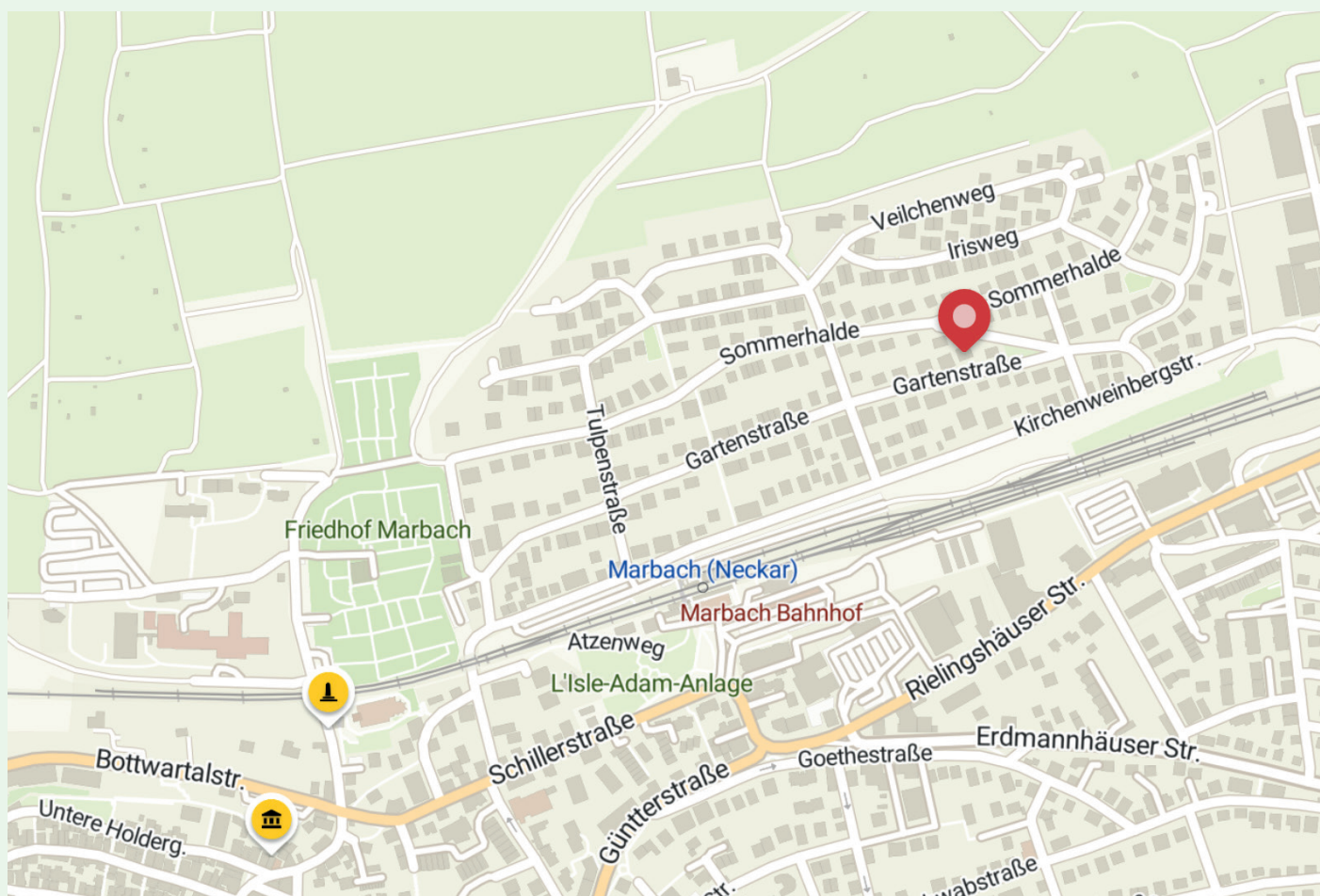
Das Objekt liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet am Stadtrand. Die Natur ist vom Objekt nur wenige Meter entfernt und ermöglicht schöne Spaziergänge. Zusätzlich hat man einen schönen Blick auf die Stadt und die Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch in die Altstadt gelangt man gut zu Fuß. Zur Schule fährt ein Schulbus. 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.

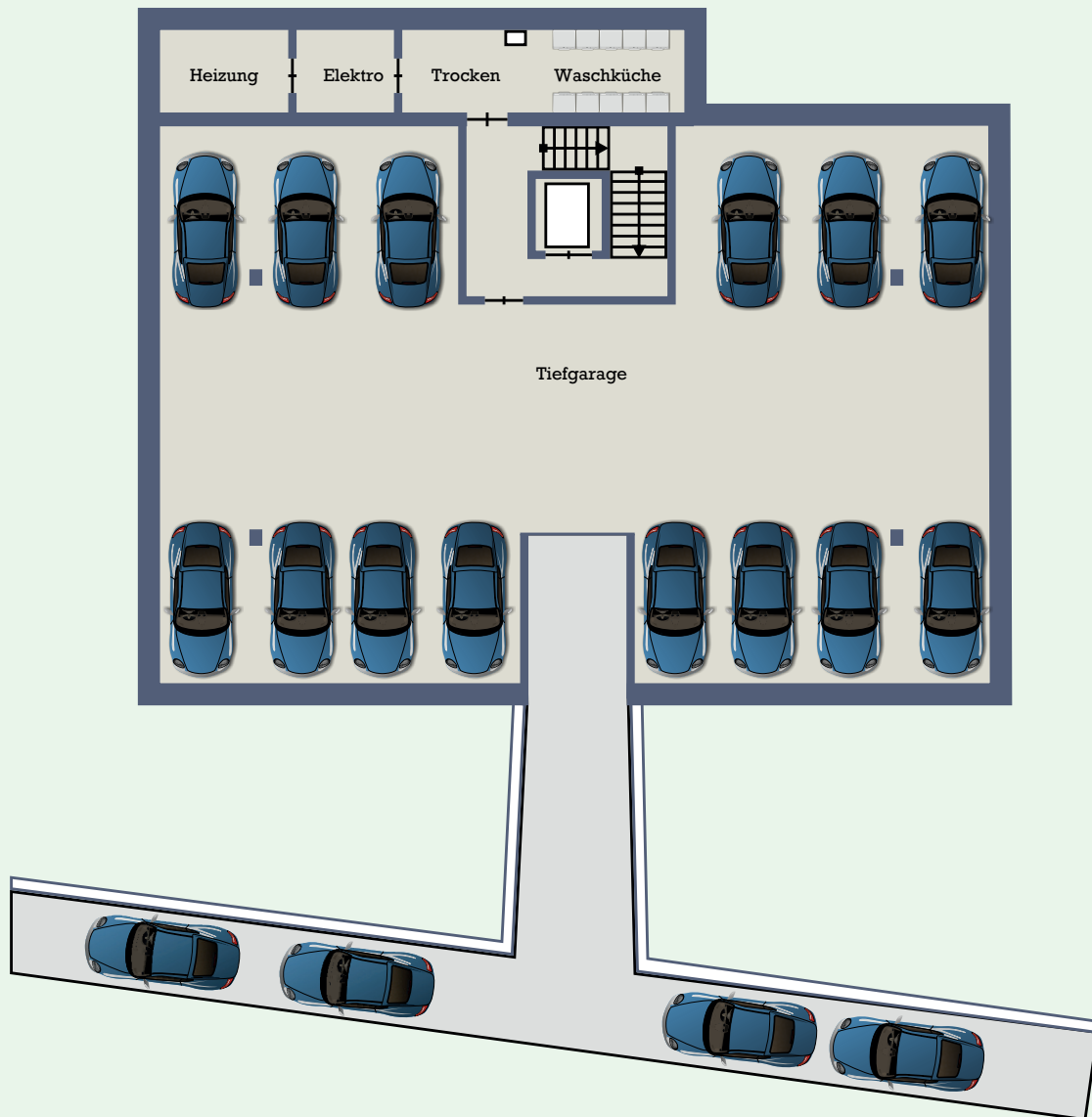
Zusätzlich fahren auch Nachtbusse nach/von Marbach am Neckar. Der zentrale Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet Kindern zusätzlich die Möglichkeit, Hobbies in der Umgebung auszuüben und den Erwachsenen Tag und Nacht am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. In wenigen Minuten ist man auf 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.



Karte: © OpenStreetMap contributors

Untergeschoss



Im Untergeschoss befinden sich 14 Tiefgaragenstellplätze, die optional zur Wohnung dazu erworben werden können. Zusätzlich befindet sich dort eine große Waschküche mit genügend Platz für eigene Waschmaschinen, Trockner und Wäscheständern.

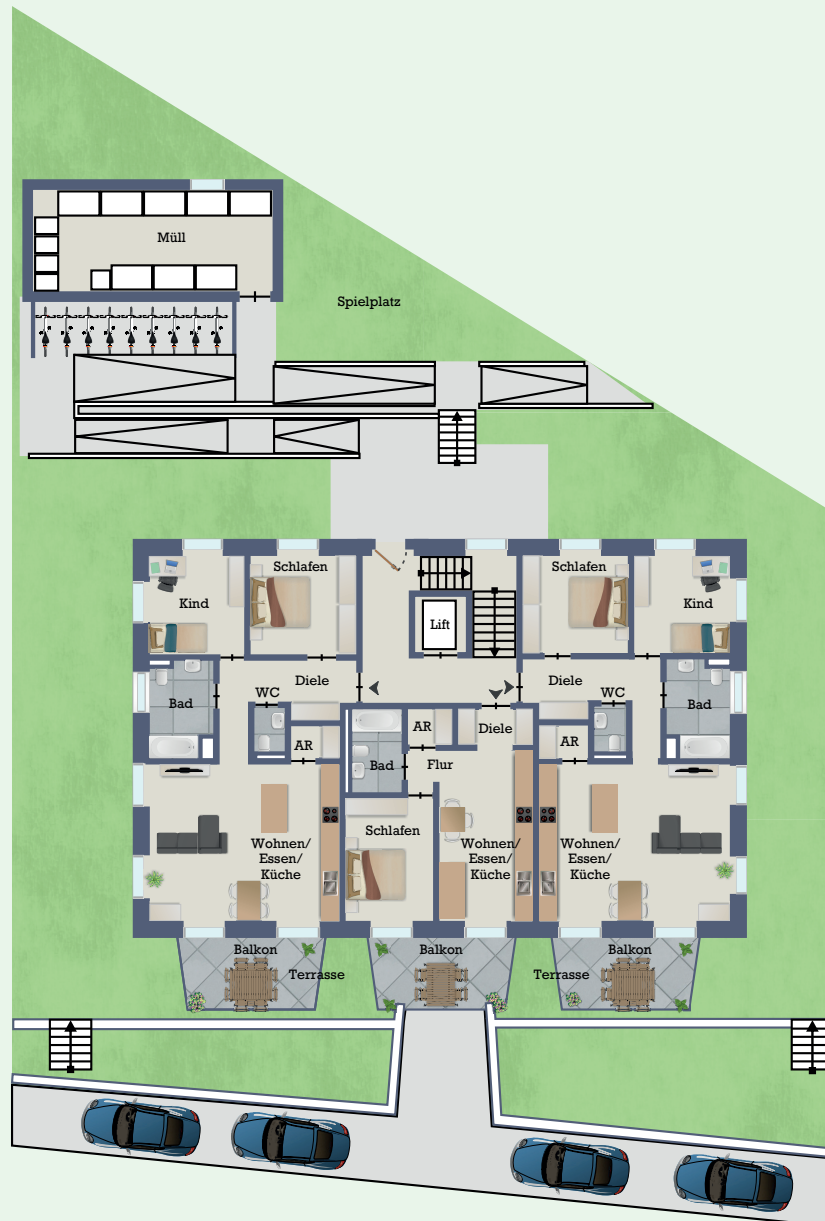
Hanggeschoss



Im Hanggeschoss befinden sich die zu den Wohnungen zugehörigen Keller und zwei 3-Zimmerwohnungen mit Gartenanteil.

Wohnung HG 01 mit Terasse	77,50 m ²
Wohnung HG 02 mit Terasse	77,50 m ²

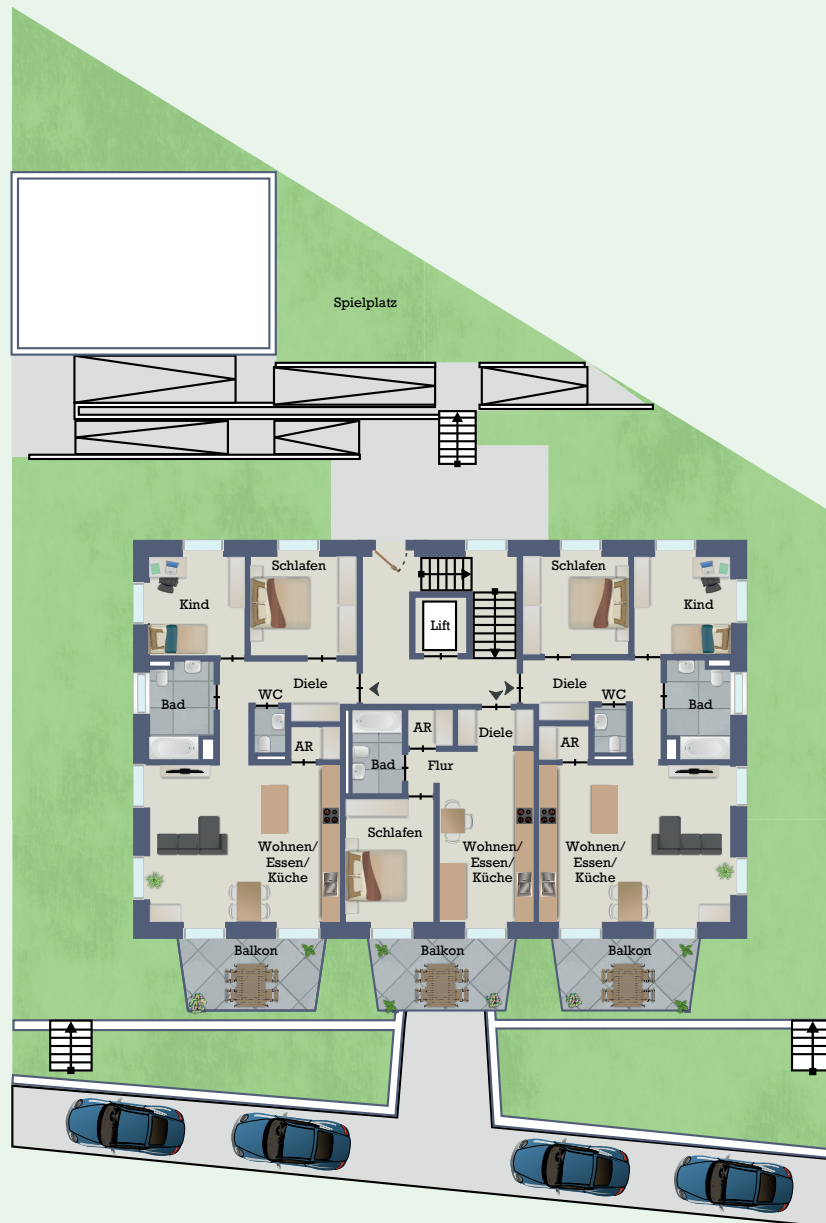
Erdgeschoss



Im Erdgeschoss befinden sich eine 2-Zimmerwohnung und zwei 3-Zimmerwohnungen, die jeweils einen großen Balkon besitzen. Durch die süd-westliche Ausrichtung der Balkone werden die Räume gut mit Tageslicht erhellt.

Wohnung EG 03 mit Balkon	80,46 m ²
Wohnung EG 04 mit Balkon	46,58 m ²
Wohnung EG 05 mit Balkon	80,46 m ²

Obergeschoss



Im Obergeschoss befinden sich eine 2-Zimmerwohnung und zwei 3-Zimmerwohnungen, die jeweils einen großen Balkon besitzen. Durch die süd-westliche Ausrichtung der Balkone werden die Räume gut mit Tageslicht erhellt.

Wohnung OG 06 mit Balkon	80,46 m ²
Wohnung OG 07 mit Balkon	46,58 m ²
Wohnung OG 08 mit Balkon	80,46 m ²

Dachgeschoss – V1



Im Dachgeschoss befinden sich zwei 3-Zimmerwohnungen, die jeweils einen großen Balkon besitzen. Durch die süd-westliche Ausrichtung der Balkone werden die Räume gut mit Tageslicht erhellt.

Wohnung DG 09 mit Balkon	77,12 m ²
---------------------------------	----------------------

Wohnung DG 10 mit Balkon	77,12 m ²
---------------------------------	----------------------

Dachgeschoss Penthouse – V2



Es besteht die Möglichkeit eine 6-Zimmer große Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss zu bauen. Durch die süd-westliche Ausrichtung des großen Balkons werden die Räume gut mit Tageslicht erhellt.

Wohnung **DG PH** mit Balkon

168,61 m²

Hanggeschoss



Wohnung 1

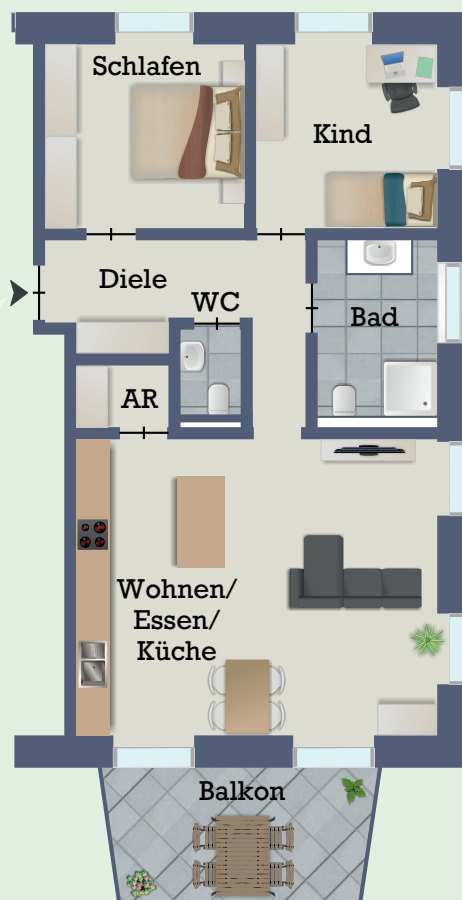
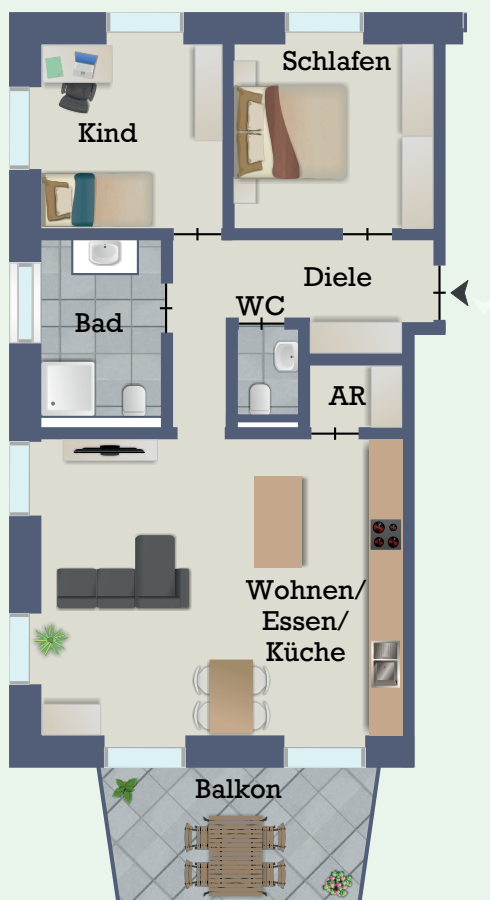
Diele	3,37 m ²
Bad	6,74 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Kind	11,85 m ²
Wohnen/Essen/Küche	32,99 m ²
Terrasse zu 50%	18,70 m ² / 9,35 m ²
Wohnfläche:	77,50 m²



Wohnung 2

Diele	3,37 m ²
Bad	6,74 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Kind	11,85 m ²
Wohnen/Essen/Küche	32,99 m ²
Terrasse zu 50%	18,70 m ² / 9,35 m ²
Wohnfläche:	77,50 m²

Erdgeschoss / Obergeschoss



Wohnung 3 + 6

Diele	9,46 m ²
Schlafen	11,64 m ²
Kind	10,74 m ²
Bad	6,53 m ²
WC	1,61 m ²
Wohnen/Essen/Küche	33,00 m ²
Abstellkammer	1,88 m ²
Balkon zu 50%	11,20 m ² / 5,60 m ²
Wohnfläche:	80,46 m²

Wohnung 5 + 8

Diele	9,46 m ²
Schlafen	11,64 m ²
Kind	10,74 m ²
Bad	6,53 m ²
WC	1,61 m ²
Wohnen/Essen/Küche	33,00 m ²
Abstellkammer	1,88 m ²
Balkon zu 50%	11,20 m ² / 5,60 m ²
Wohnfläche:	80,46 m²

Erdgeschoss / Obergeschoss



Wohnung 4 + 7

Diele	3,18 m ²
Flur	1,46 m ²
Abstellkammer	1,85 m ²
Bad	4,64 m ²
Schlafen	11,92 m ²
Wohnen/Essen/Küche	17,93 m ²
Balkon zu 50%	11,20 m ² / 5,60 m ²
Wohnfläche:	46,58 m²

Dachgeschoss



Wohnung 9

Diele	5,12 m ²
Bad	7,26 m ²
Kind	10,88 m ²
Wohnen/Essen/Küche	32,16 m ²
Schlafen	16,10 m ²
Balkon zu 50%	11,20 m ² / 5,60 m ²
Wohnfläche:	77,12 m²



Wohnung 10

Diele	5,12 m ²
Bad	7,26 m ²
Kind	10,88 m ²
Wohnen/Essen/Küche	32,16 m ²
Schlafen	16,10 m ²
Balkon zu 50%	11,20 m ² / 5,60 m ²
Wohnfläche:	77,12 m²

Dachgeschoss



Penthouse

Diele	10,37 m ²
Büro	7,44 m ²
Kinderbad	8,59 m ²
Flur	6,28 m ²
Kind	11,51 m ²
Kind	14,07 m ²
Wohnen/Essen/Küche	74,09 m ²
Schlafen	14,46 m ²
Bad	8,33 m ²
Balkon zu 50%	26,94 m ² / 13,47 m ²
Wohnfläche:	168,61 m²

Beispielhafte Innenvisualisierung



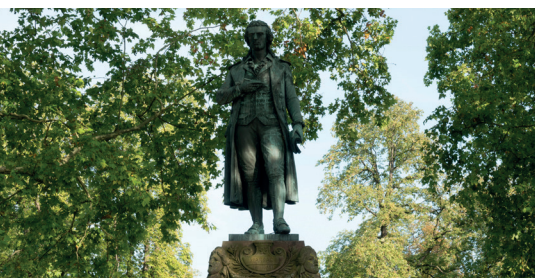


Die Schillerstadt – Marbach am Neckar



Blick auf die Marbachen Altstadt

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.



Denkmal für Friedrich Schiller auf der Schillerhöhe

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.

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.

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

Von A wie Aufwachsen bis Z wie Zufriedenheit



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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Bauträger, Beratung & Verkauf:

Marbacher Immobiliendienst GmbH
Erdmannhäuser Straße 1
71672 Marbach am Neckar
Telefon: 07144 8877550
Fax: 07144 8877555
Mobil: 0157 83059233
[https://: marbacher.immo](https://marbacher.immo)
E-Mail: info@marbacher.immo

Visualisierungen und Illustrationen: McGrundriss GmbH & Co. KG

Layout und Produktion:
Grüner Bock Designbüro

Fotografie: Kiefer, Adobe Stock

©2025 by Marbacher
Immobiliendienst GmbH und
Grüner Bock Designbüro

Planer und Ingenieur:
Hippmann Architekten BDA
Olgastraße 53, 70182 Stuttgart