

# Exposé

## Einfamilienhaus in Backnang

### Modernisiertes freistehendes Familiendomizil in Aussichtslage mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-429040

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Schakenbos

71522 Backnang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	675,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten in Backnang. Inmitten von Grün. Ein-Familien-Sitz mit Wärmepumpe.

Zum Verkauf steht ein echtes Familiendomizil in guter Wohnlage von Backnang. Baujahr 1930 – im Kern aufwändig renoviert mit verbleibendem Freiraum für individuelles Umbauen und Wohnen. Haustechnisch mit einer Erdwärmepumpe und guter WDVS-Dämmung auf der Höhe der Zeit (Energieverbrauch A). Bei zusätzlichem Bedarf an thermischer Behaglichkeit lässt sich ein moderner Grundofen mit Holz einheizen. Das Ganze steht in einem gewachsenen Wohngebiet in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.

Kernsanierung, Dach, Fenster, WDVS im Jahr 2006 und 2007, Heizung im Jahr 2018, der Carport mit Fahrradschuppen und PV wurde im Jahr 2016 errichtet.

Der großzügige, offen gestaltete Ess-Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster nach Süden lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen schönen Blick in den Garten. Eine hochwertige Einbauküche bietet ideale Bedingungen für den Familienalltag und ambitioniertes Kochen und fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Die persönlichen Rückzugsbereiche liegen im Obergeschoss: zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein modernes, helles Tageslichtbad.

Das Design-Bad ist familientauglich und modern. Nutzer haben die Wahl zwischen einer geräumigen Runddusche und liegekomfortabler Wanne. Der Raum ist mit moderner Ablufttechnik ausgestattet.

Im Keller befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, eine funktionale Waschküche sowie ein Gewölbekeller, der sich je nach Bedarf etwa als Lager- oder Weinkeller nutzen lässt. Der Dachboden bietet zusätzliches Potenzial: Er ist so dimensioniert, dass ein Ausbau zu weiterer Wohnfläche gut realisierbar ist (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und technischer Prüfung). Damit eignet sich das Haus besonders für Käufer, die neben sofort nutzbarer Wohnfläche auch langfristige Entwicklungs-möglichkeiten schätzen.

Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärme-Wärmepumpe, die effizient und umweltfreundlich arbeitet und die laufenden Energiekosten reduziert.

Ergänzend sorgt ein handwerklich erstellter Grundofen für behagliche Strahlungswärme und das sichtbare Feuer erzeugt eine besondere Wohnatmosphäre in der kühleren Jahreszeit.

Die einladende Terrasse vor dem Haus lädt zum Grillen, Feiern und Entspannen ein und bildet in den Sommermonaten das Herzstück des Lebens im Freien. Vom Freisitz mit Sonnensegel erschließt eine Natursteintreppe den wunderbaren Naturgarten.

Draußen bietet ein Carport mit Wallbox, Holzlager sowie ein separater Fahrradschuppen komfortable und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder.

Auf dem Dach des Carports wurde 2020 ein PV-Balkonkraftwerk installiert, mit dem selbst Strom erzeugt werden kann.

## Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1930, modernisiert
- Großer, angelegter Garten mit mehreren Ebenen, unverbaubare Aussichtslage
- Liegt an einer verkehrsberuhigten Spielstraße (Sackgasse)
- Terrasse zum Grillen und Feiern
- Carport mit Wallbox und Fahrradschuppen
- Bahnhof und Stadtmitte fußläufig in wenigen Minuten erreichbar
- Energetisch saniert

- Zusätzliche Heizquelle: handwerklich erstellter Grundofen
- sofort bezugsfertig

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in südwestlicher Stadtrandlage von Backnang, der viertgrößten Stadt im Rems-Murr-Kreis mit rund 38.000 Einwohnern. Backnang liegt verkehrsgünstig etwa 30 Kilometer nordöstlich von Stuttgart. Gleichzeitig ist der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald nur wenige Kilometer entfernt. Backnang hat als Oberzentrum alle Schulformen und Einkaufsmöglichkeiten.

Erreichbarkeit:

Stuttgart-Zentrum: ca. 30-40 min (S-Bahn/RB/Pkw),

Flughafen Stuttgart: ca. 60 min (S-Bahn)

, Heilbronn: ca. 45 min (Pkw)

, Ludwigsburg: ca. 30 Minuten (S-Bahn/Pkw)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Essen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Grundofen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Arbeiten



Arbeiten

# Exposé - Galerie



Flur Oben



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Eltern

# Exposé - Galerie



Kind1



Kind1

# Exposé - Galerie



Kind2



Kind2

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Heizung



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



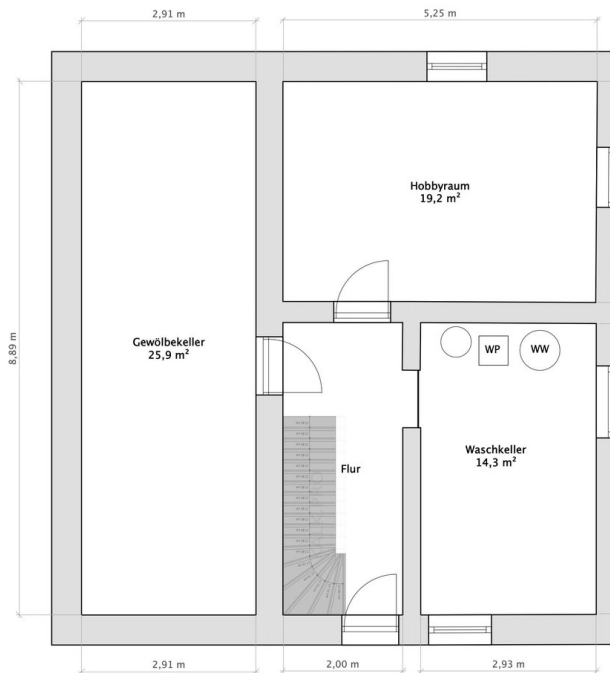
Hobby

# Exposé - Galerie



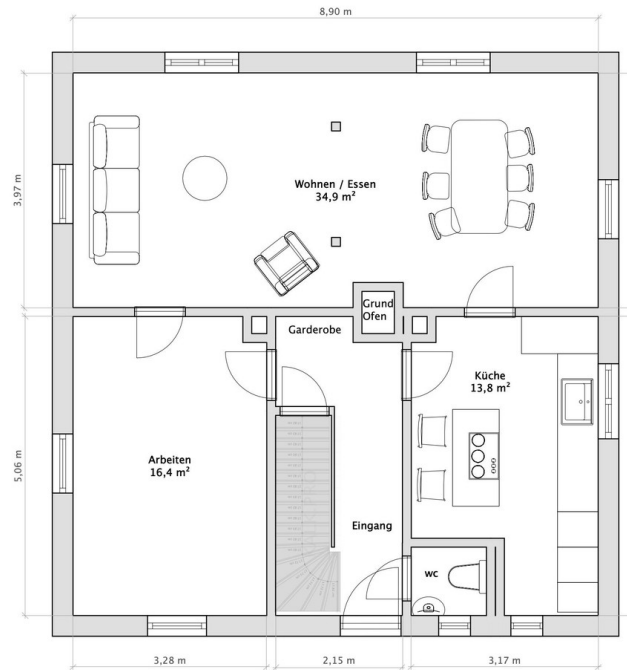
Hobby

**Keller**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr



Grundriss

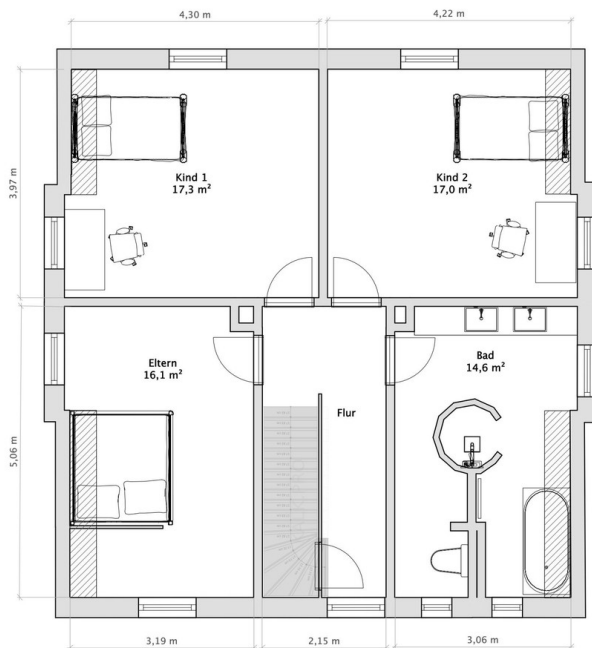
**Erdgeschoß**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr



Grundriss

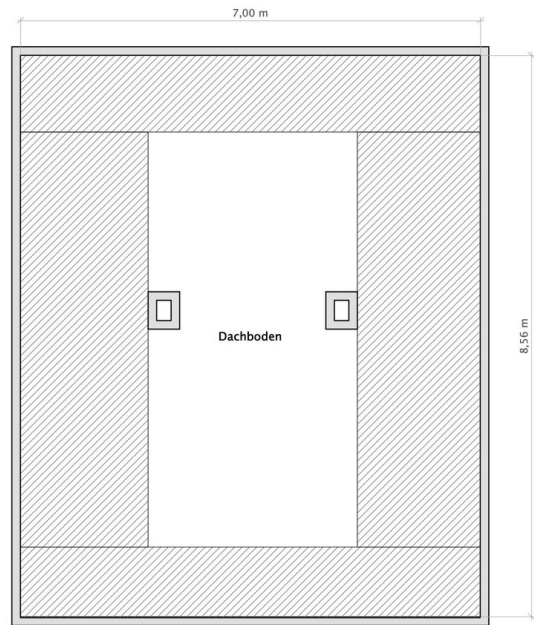
# Exposé - Galerie

**Obergeschoß**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr



Grundriss

**Dachboden**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr



Grundriss



Flug

# Exposé - Galerie



Flug



Flug

# Exposé - Galerie



Flug



Flug

# Exposé - Galerie



Carport



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Lage

# Exposé - Galerie



Garten



Aussicht

# Exposé - Galerie



Garten

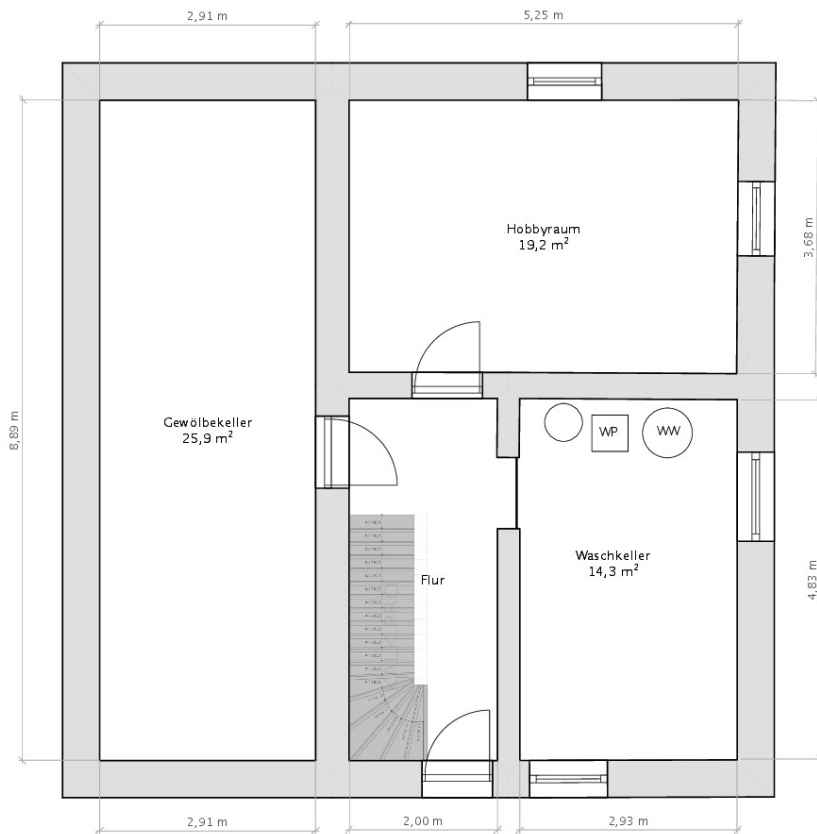


Lage

# Exposé - Grundrisse

## Keller

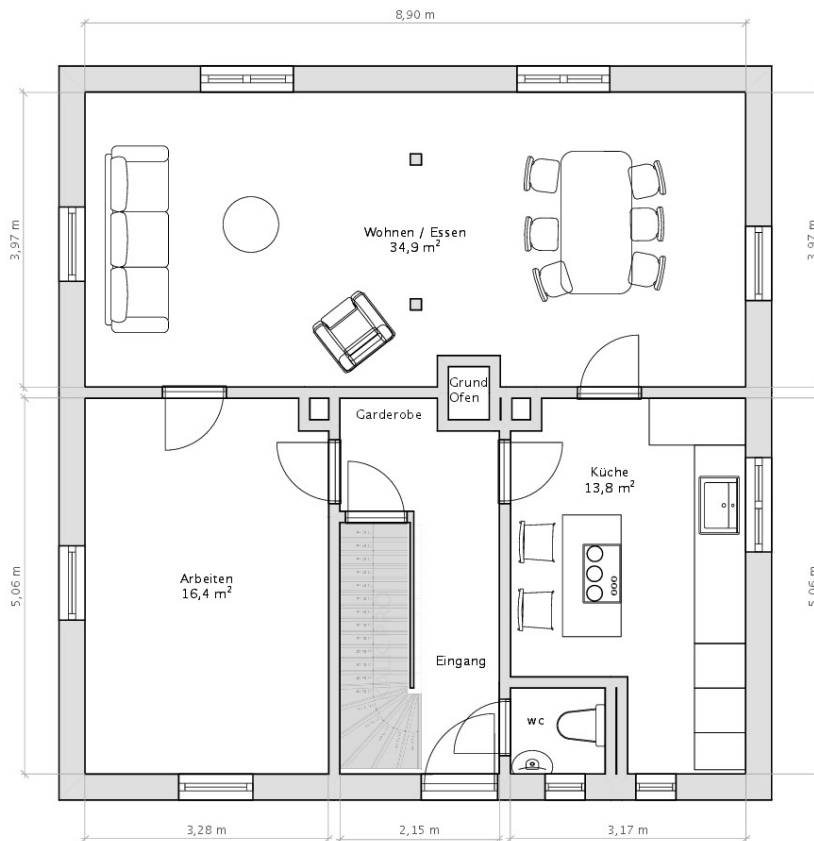
Alle Maßangaben ohne Gewähr



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoß

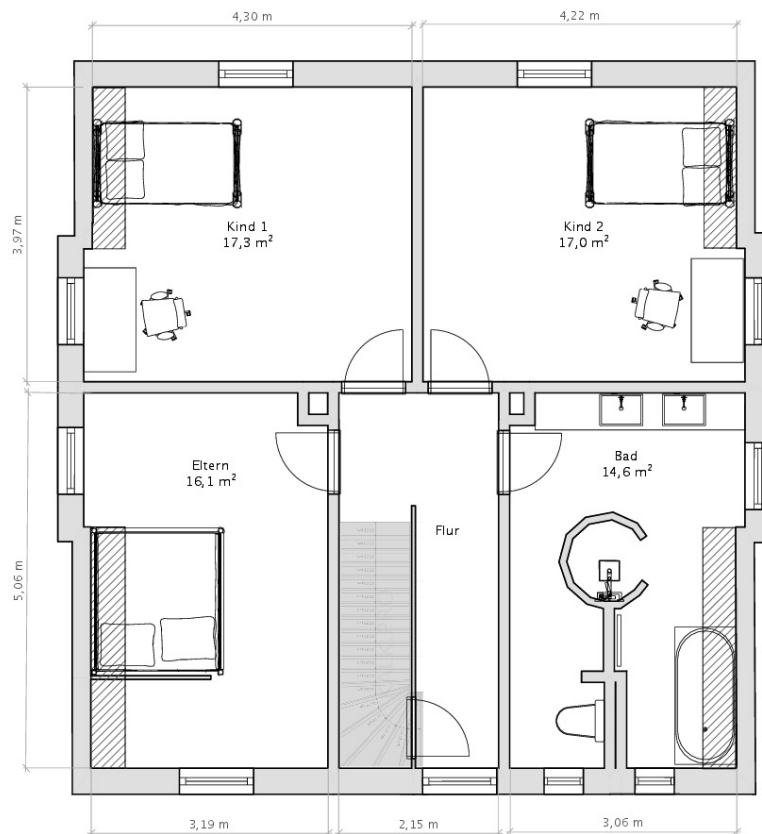
Alle Maßangaben ohne Gewähr



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoß

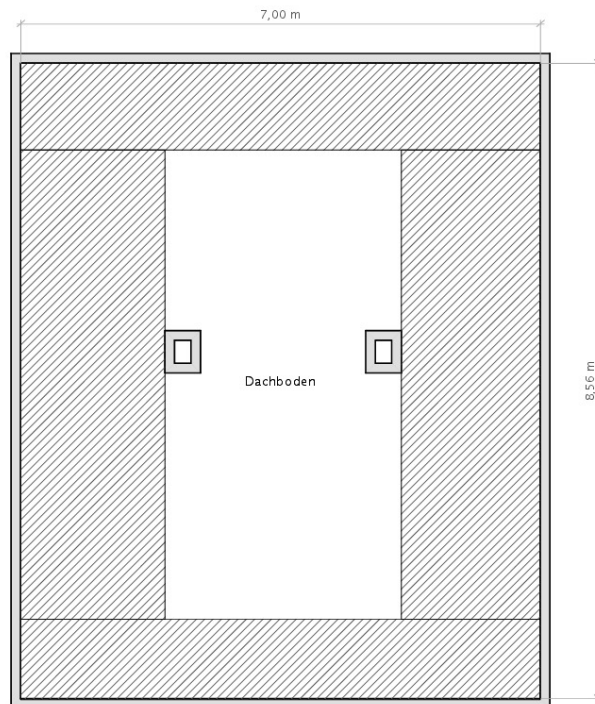
Alle Maßangaben ohne Gewähr



# Exposé - Grundrisse

## Dachboden

Alle Maßangaben ohne Gewähr



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

---

# EXPOSÉ

---

**Mitten in Backnang. Inmitten von Grün.  
Ein-Familien-Sitz mit Wärmepumpe.**



Zum Verkauf steht ein echtes Familiendomizil in guter Wohnlage von Backnang. **Baujahr 1930** – im Kern aufwändig renoviert mit verbleibendem Freiraum für individuelles Umbauen und Wohnen. Haustechnisch mit einer Erdwärmepumpe und guter WDVS-Dämmung auf der Höhe der Zeit (Energieverbrauch A). Bei zusätzlichem Bedarf an thermischer Behaglichkeit lässt sich ein moderner Grundofen mit Holz einheizen. Das Ganze steht in einem gewachsenen Wohngebiet in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.

## Eckdaten

Das Haus wurde energetisch umfassend saniert und verfügt über ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sowie moderne, doppelt verglaste Fenster. Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmepumpe, die effizient und umweltfreundlich arbeitet und die laufenden Energiekosten reduziert. Ergänzend sorgt ein handwerklich erstellter Grundofen für behagliche Holzfeuer-Strahlungswärme.



Eingangsansicht mit Carport – das Haus bietet zwei eigene Parkplätze.

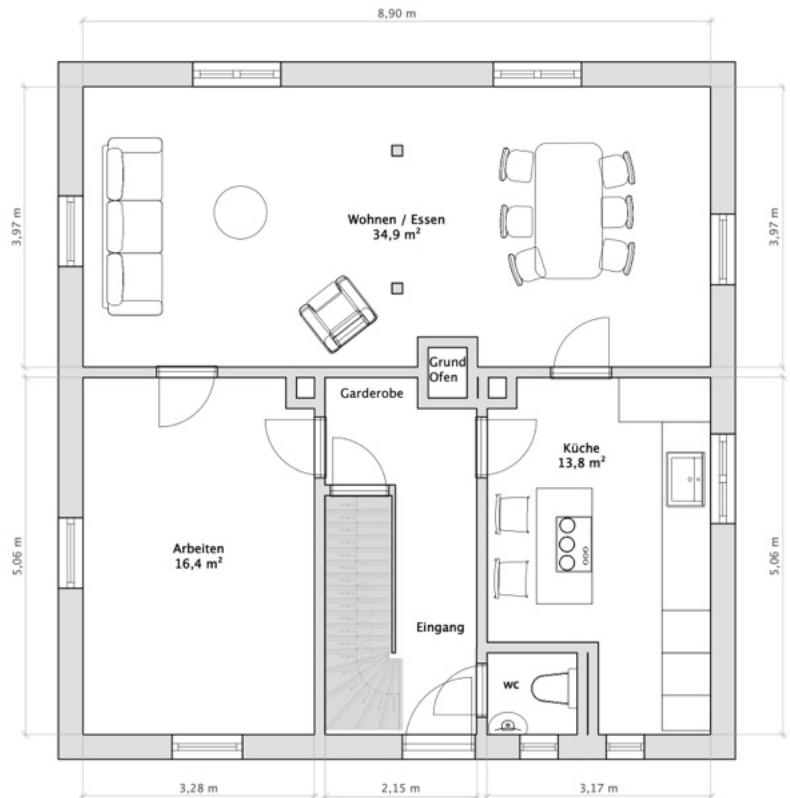
Kernsanierung, Dach, Fenster, WDVS im Jahr 2006 und 2007, Heizung im Jahr 2018, der Carport mit Fahrradschuppen und PV wurde im Jahr 2016 errichtet.

<b>Objektyp</b>	<b>Haus</b>
<b>Übernahme ab</b>	<b>sofort</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustandt</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>165 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche ca.</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche ca.</b>	<b>675 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Etagen</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Gäste WC</b>	<b>1</b>
<b>Arbeitszimmer</b>	<b>1</b>
<b>Carport</b>	<b>Ja</b>
<b>Fahrradschuppen</b>	<b>Ja</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>2</b>
<b>Bodenbeläge</b>	<b>Parkett, Fliesen, Linoleum</b>
<b>Heizung</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Heizart</b>	<b>Erdwärmepumpe</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Vorhanden,</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>Verbrauchsausweis 25 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Klasse A.</b>
<b>Sonstige Wärmeerzeuger</b>	<b>Grundofen</b>
<b>Keller</b>	<b>Voll unterkellert</b>
<b>Dachboden</b>	<b>Ja</b>
<b>Wallbox</b>	<b>Vorhanden</b>
<b>Internet</b>	<b>VDSL und Glasfaser</b>

## Erdgeschoß

Der großzügige, offen gestaltete Ess-Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster nach Süden lassen viel Tageslicht hinein und eröffnen einen schönen Blick in den Garten. Durch die zentrale Platzierung des Grundofens entsteht eine behagliche Atmosphäre, die den Raum besonders in den kühleren Monaten zum gemütlichen Treffpunkt für die ganze Familie macht.

**Erdgeschoß**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr





Eine hochwertige Einbauküche bietet ideale Bedingungen für den Familienalltag und ambitioniertes Kochen und fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein.

Die Bodenbeläge unterstreichen die Wertigkeit des Hauses: Parkett in den Wohn- und Kinderzimmern sorgt für warme Wohnatmosphäre, Fliesen in Bad und WC für Pflegeleichtigkeit und Robustheit, während Linoleum in Büro und Küche eine strapazierfähige und zugleich fußwarme Lösung bietet.





Ein großzügiges Arbeitszimmer, Musikzimmer oder Bibliothek bietet genügend Platz für ein komfortables Büro oder eine private Lese- und Rückzugszone.

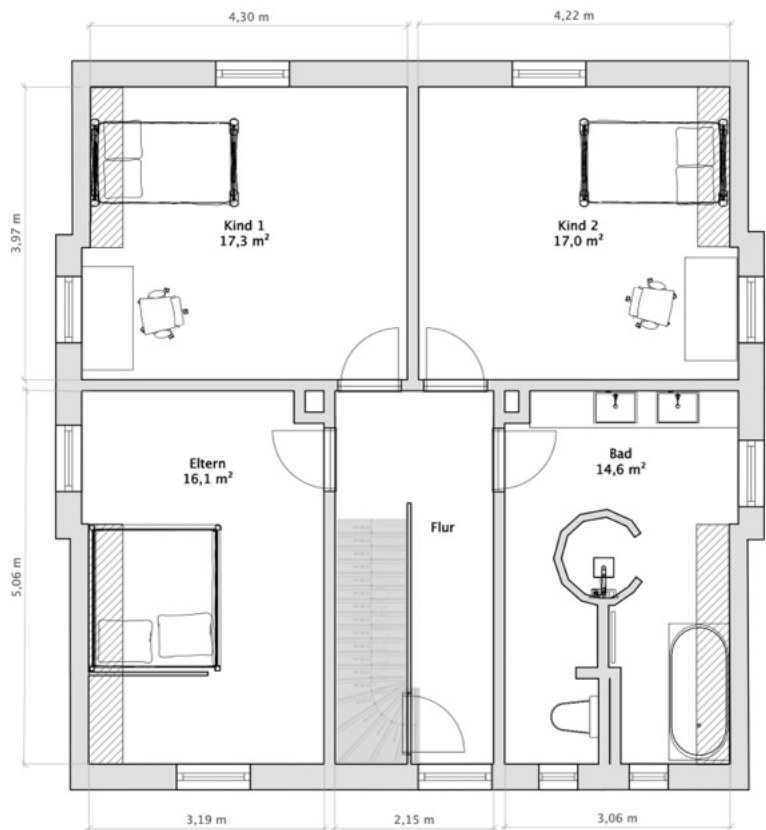
Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und angenehme Arbeitsatmosphäre, während die ruhige Lage im Haus ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten oder entspanntes Lesen schafft.



## Obergeschoß

Die persönlichen Rückzugsbereiche liegen im Obergeschoss: zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein modernes, helles Tageslichtbad.

**Obergeschoß**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr





Die beiden Kinderzimmer im Obergeschoss sind geräumig, durchdacht geschnitten und jeweils gleich groß angelegt. Durch die Lage an der Südseite profitieren beide Räume von viel Tageslicht und einem angenehm hellen Wohnklima, das sich ideal für Spiel, Lernen und Rückzug eignet.



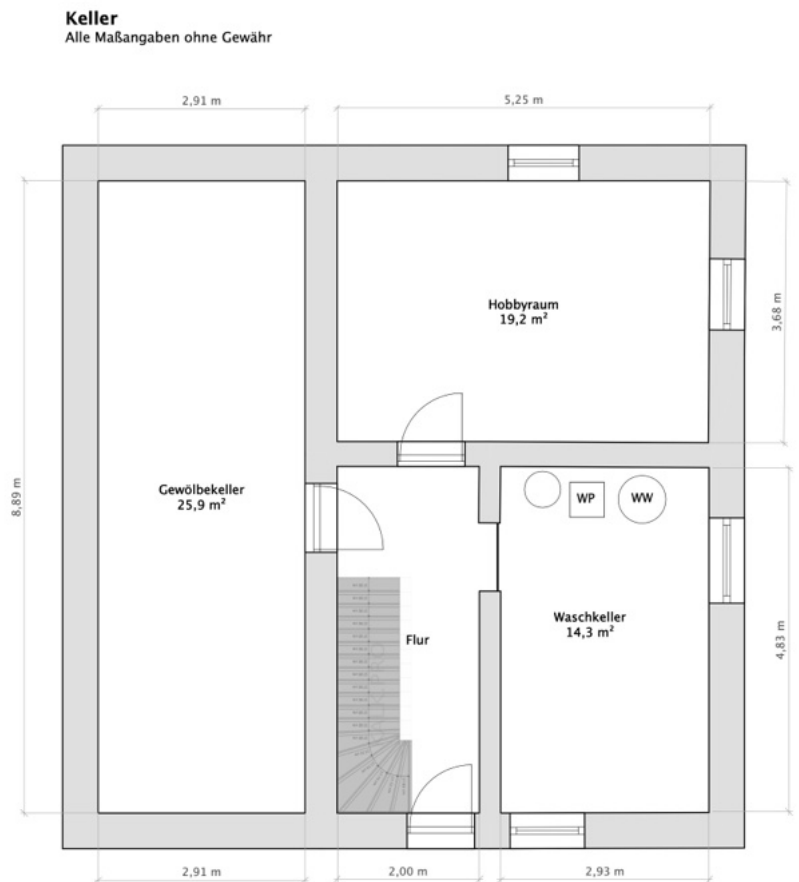


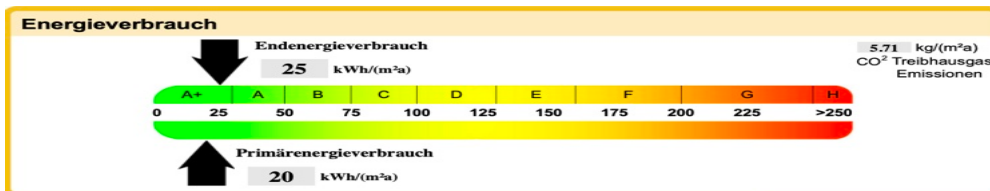
Das Design-Bad ist familientauglich und modern. Nutzer haben die Wahl zwischen einer geräumigen Runddusche und liegekomfortabler Wanne. Der Raum ist mit moderner Ablufttechnik ausgestattet.



## Keller und Haustechnik

Im Keller befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, eine funktionale Waschküche sowie ein Gewölbekeller, der sich je nach Bedarf etwa als Lager- oder Weinkeller nutzen lässt.





## Energieverbrauchsklasse A+

Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmepumpe, die effizient und umweltfreundlich arbeitet und die laufenden Energiekosten reduziert.

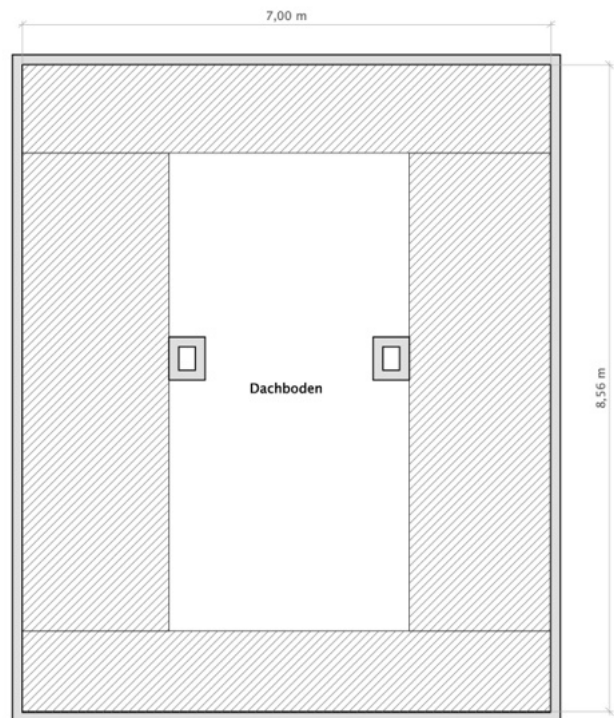
Ergänzend sorgt ein handwerklich erstellter Grundofen für behagliche Strahlungswärme und das sichtbare Feuer erzeugt eine besondere Wohnatmosphäre in der kühleren Jahreszeit.



## Dachboden

Der Dachboden bietet zusätzliches Potenzial: Er ist so dimensioniert, dass ein Ausbau zu weiterer Wohnfläche gut realisierbar ist (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und technischer Prüfung). Damit eignet sich das Haus besonders für Käufer, die neben sofort nutzbarer Wohnfläche auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten schätzen.

**Dachboden**  
Alle Maßangaben ohne Gewähr



## Garten und Außenanlagen

Die einladende Terrasse vor dem Haus lädt zum Grillen, Feiern und Entspannen ein und bildet in den Sommermonaten das Herzstück des Lebens im Freien.

Vom Freisitz mit Sonnensegel erschließt eine Natursteintreppe den wunderbaren Naturgarten.



## Garten und Außenanlagen

Der naturnahe Garten ist in mehrere Ebenen gegliedert und bietet vielfältige Bereiche zum Entspannen, Spielen und Gestalten.



Draußen bietet ein Carport mit Wallbox, Holzlager sowie ein separater Fahrradschuppen komfortable und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder.

Auf dem Dach des Carports wurde 2020 ein PV-Balkonkraftwerk installiert, mit dem selbst Strom erzeugt werden kann.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in südwestlicher Stadtrandlage von Backnang, der viertgrößten Stadt im Rems-Murr-Kreis mit rund 38.000 Einwohnern. Backnang liegt verkehrsgünstig etwa 30 Kilometer nordöstlich von Stuttgart. Gleichzeitig ist der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald nur wenige Kilometer entfernt. Backnang hat als Oberzentrum alle Schulformen und Einkaufsmöglichkeiten.

### Erreichbarkeit:

Stuttgart-Zentrum: ca. 30-40 min (S-Bahn/RB/Pkw)

Flughafen Stuttgart: ca. 60 min (S-Bahn)

Heilbronn: ca. 45 min (Pkw)

Ludwigsburg: ca. 30 Minuten (S-Bahn/Pkw)



Eck-Grundstück zwischen Carport, Haus und Kindertrampolin aus der Luft.

---

## Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und beruhen auf den Informationen, die uns zu Verfügung stehen. Trotz gewissenhafter Prüfung können Irrtümer, Tippfehler oder fehlerhafte Daten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird deshalb keine Haftung übernommen.

Die dargestellten Maßangaben, Grundrisse, Flächenberechnungen, Ausstattungsmerkmale sowie sonstigen Angaben dienen lediglich zur Orientierung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Veränderungen hinsichtlich der Ausstattung, der Bauweise, der Nutzung oder der Genehmigungslage bleiben vorbehalten. Eine rechtliche Verbindlichkeit der Angaben entsteht durch die bloße Vorlage dieses Exposés nicht.

### **Das Haus wird privat verkauft.**

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!