

Exposé

Erdgeschosswohnung in Backnang

Attraktive Kapitalanlage "TOP LIVING" Neubauwohnung mit hoher Mietnachfrage & Steuervorteilen



Objekt-Nr. OM-447216

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Joachim Eisenmann

Größeweg 61
71522 Backnang
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,51 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	5,00 m ²	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubauwohnung vereint, was Kapitalanleger suchen: eine erstklassige Lage, nachhaltige Bauqualität und ausgezeichnete Vermietbarkeit. In ruhiger, dennoch zentrumsnaher Umgebung entsteht ein architektonisch elegantes Wohnensemble aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden – optimal positioniert für eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzer Distanz zur Innenstadt macht das Objekt besonders attraktiv für Mieter. Großzügige, lichtdurchflutete Grundrisse, moderne Ausstattung und barrierefreie Zugänglichkeit sorgen für eine breite Zielgruppe und damit für langfristige Vermietungssicherheit.

Die Wohnung überzeugt durch:

- offene Küche mit Wohn-/Essbereich
- große Fensterfronten mit Blick ins Grüne
- Terrasse und eigener Gartenanteil
- hochwertige Materialien wie Echtholzböden
- komfortable Erreichbarkeit per Aufzug direkt von der Tiefgarage

Starke Rendite & nachhaltige Wertentwicklung

Die hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum in dieser Lage bildet die Grundlage für eine attraktive Mietrendite und minimiert gleichzeitig das Leerstandsrisiko. Die Kombination aus Standortqualität und Bauausführung bietet hervorragendes Potenzial für langfristige Wertsteigerung.

Zusätzlich profitieren Sie von handfesten finanziellen Vorteilen:

- KfW-geförderter Neubau (EH40/QNG)
- Bis zu 10 % Abschreibung möglich
- Degressive AfA & Sonderabschreibungen
- Zinsgünstige Darlehen durch Förderprogramme
- Inflationsschutz durch Sachwert Immobilie

Zukunftssicher investieren

Die energieeffiziente Bauweise sorgt nicht nur für niedrige Betriebskosten, sondern entspricht auch den steigenden Anforderungen des Immobilienmarktes. Barrierefreiheit und moderne Ausstattung erhöhen die Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit über viele Jahre hinweg.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- EH40 / QNG Energieeffizienzstandard
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Barrierefrei nach KfW-Kriterien
- Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage

- Übergroße Tiefgaragenstellplätze
 - Terrasse & großzügiger Garten
 - Fahrradabstellraum & Keller
 - Hochwertige Basisausstattung
-

Zusätzliche Kaufpreise:

- Fahrradbox: 4.500,00 €
 - Tiefgaragenstellplätze: ab 24.000,00 €
-

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Standort mit Perspektive

Backnang überzeugt durch seine wirtschaftlich starke Lage im Einzugsgebiet von Stuttgart (ca. 16 km). Die Kombination aus historischer Altstadt, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht den Standort besonders gefragt – sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern. Durch die moderne Stadtentwicklung entsteht ein kontinuierlicher Ausbau von Wohn- und Lebensqualität.

Auch ein attraktiver Standort für Pendler: schnelle Erreichbarkeit von Stuttgart

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



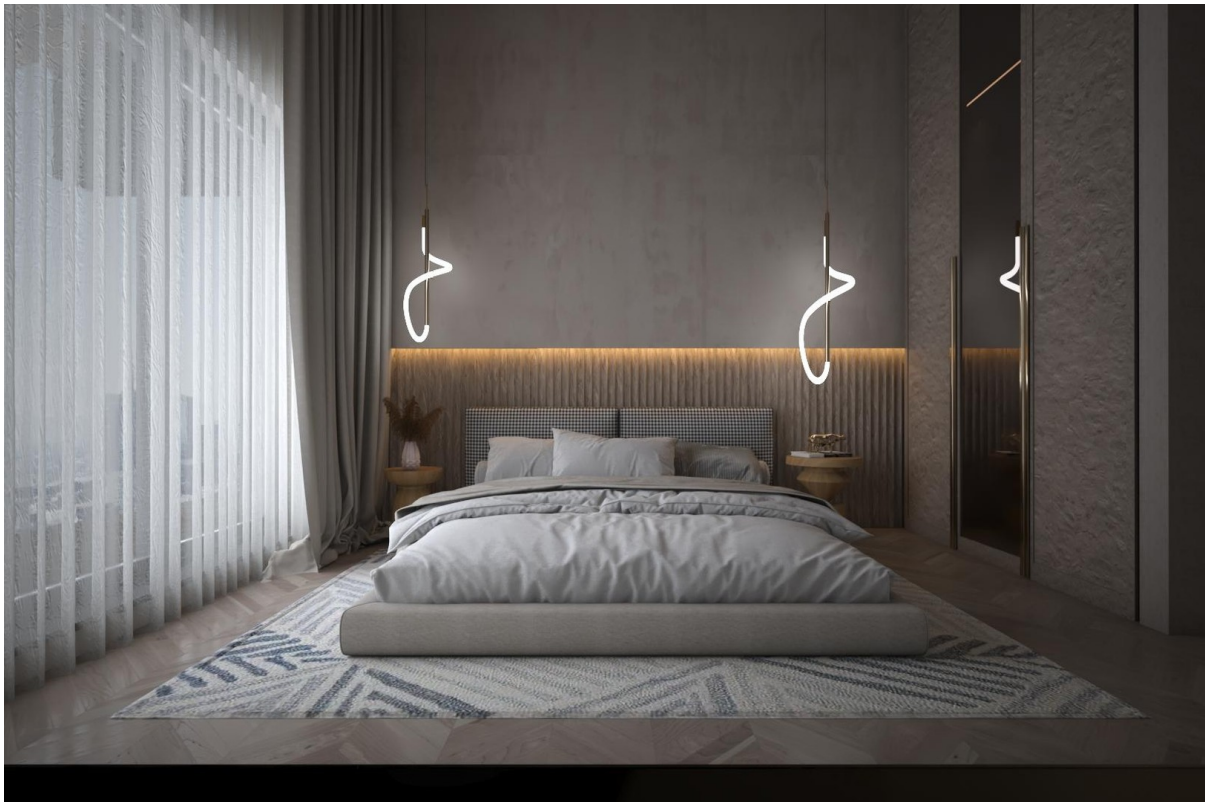
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnungen am Größeweg 61 • 71522 Backnang

ERDGESCHOSS

2½ Zimmer Wohnung 4

Kochen - Essen - Wohnen	33.84 m ²
Schlafen	11.66 m ²
Diele	5.53 m ²
Bad	4.64 m ²
Terrasse (50%)	10.84 m ²
Gesamt:	66.51 m²



Untere Lindenstr. 2
71332 Waiblingen



07151 2710074



www.iprokom.de
info@iprokom.de