

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Backnang

### Seniorenfreundlich & ebenerdig: 2,5 Zi. mit teiloffenem Wintergarten in Backnang-Waldrems



Objekt-Nr. OM-448119

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **700 € + NK**

71522 Backnang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> (62 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche + 50 % Anteil am 21 m<sup>2</sup> teiloffenem Wintergarten) ein komfortables Zuhause. Ein besonderer Pluspunkt ist der stufenlose, ebenerdige Zugang über die Terrasse, der die Wohnung ideal für Personen macht, die Treppen vermeiden möchten.

Das Herzstück der Wohnung ist der 21 m<sup>2</sup> große, teiloffene Wintergarten mit überdachter Terrasse. Dieser wettergeschützte Bereich bietet viel Platz für Entspannung an der frischen Luft. Zudem besteht die attraktive Möglichkeit der Gartenmitbenutzung.

## Ausstattung

Ausstattung & Technik

Barrierearm: Stufenloser Zugang zur Wohnung direkt über die Terrasse.

Modernisiert: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt effizient über eine moderne Brauchwasserwärmepumpe.

Heizung: Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung. Der ehemalige Kachelofen im Wohnbereich dient heute als charmanter zusätzlicher Abstellraum oder dekoratives Element.

Badezimmer: Das Tageslichtbad ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet.

Küche: Eine gepflegte Einbauküche ist vorhanden (separate Vermietung siehe Kosten).

Stauraum & Parken: Ein eigenes Kellerabteil (in Fertigstellung) sowie eine Garage direkt am Haus gehören zum Angebot.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Mietkonditionen (monatlich)

Die Kosten sind für eine optimale steuerliche Gestaltung wie folgt aufgeschlüsselt:

Kaltmiete Wohnung: 700,00 €

Miete Einbauküche: 50,00 €

Miete Garage: 50,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 200,00 €

Gesamtmiete (Warm): 1.000,00 €

Bezugsfrei ab: 01.06.2026

## Lage

Ruhige und verkehrsgünstige Wohnlage in Backnang-Waldrems. Die Anbindung an die B14 ist hervorragend, so dass die Wohnung auch für Pendler attraktiv ist.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten

# Exposé - Galerie



teiloffener Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

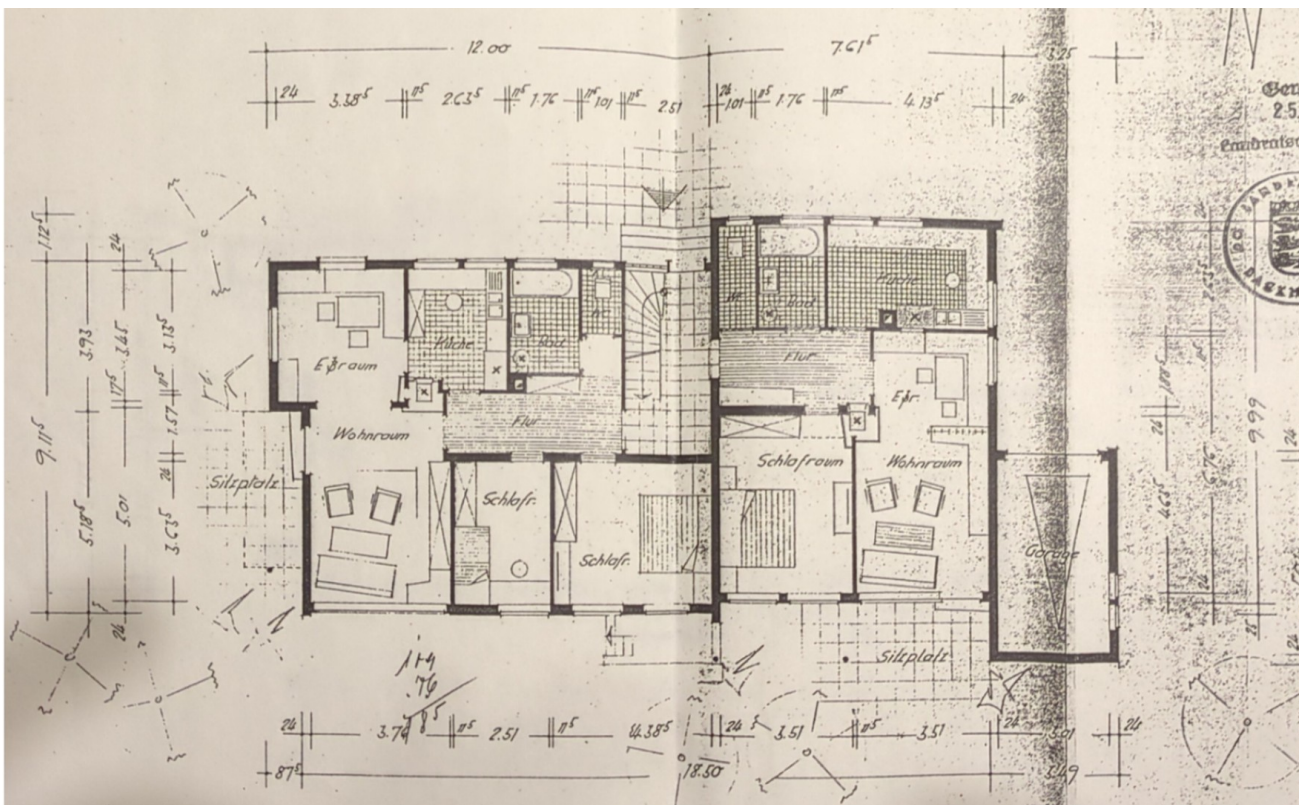


Toilette

# Exposé - Grundrisse



Wohnung rechts



Grundriss alt Wohnung rechts