

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Backnang

### Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garten in Backnang-Maubach



Objekt-Nr. **OM-465437**

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Günter Bauer

71522 Backnang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	275 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.870 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem modernen Mehrfamilienhaus (Baujahr 2015) mit nur 7 Parteien erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage von Backnang-Maubach. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Highlights auf einen Blick:

- \* Baujahr 2015 mit Energieeffizienzklasse A
- \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- \* Offene, voll ausgestattete Einbauküche
- \* Sehr gut geschnittener, großzügiger Grundriss
- \* Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne + separates Gäste-WC
- \* Großer Balkon mit direktem Zugang zum privaten, sichtgeschützten Garten
- \* Separater Hauswirtschaftsraum sowie großzügiger Kellerraum
- \* Komfortabler Tiefgaragenstellplatz im Haus

Lage:

- \* Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in verkehrsberuhigter Wohnstraße
- \* S-Bahn (S3) in ca. 10 Minuten zu Fuß – ideal für Pendler
- \* Ca. 30 Minuten mit der S-Bahn bis Stuttgart Hauptbahnhof
- \* Grundschule und mehrere Kitas fußläufig (ca. 3–5 Minuten)
- \* Weiterführende Schulen in kurzer Entfernung (ca. 5 Min. Auto / 10 Min. Fahrrad)
- \* Sehr gute Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar
- \* Bioladen und Fitnessstudio in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar
- \* Gesundheitszentrum und Apotheken in ca. 5 Minuten mit dem Auto
- \* Hoher Freizeitwert durch Natur- und Spaziermöglichkeiten direkt vor der Tür

---

Kaltmiete: 1.290 €

Nebenkosten: 275 € (inkl. Hausreinigung und Winterdienst)

Tiefgaragenstellplatz: 70 €

Warmmiete: 1.565 €

Kaution: 3 x Kaltmiete

---

Sonstiges

- \* Verfügbar ab sofort
- \* Nichtraucherwohnung
- \* Haustiere nach Absprache möglich

Wichtiger Hinweis:

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Vorstellung (Personenzahl, Beruf, Nettoeinkommen, gewünschter Einzugstermin).

Nur vollständige Anfragen können berücksichtigt werden.

## **Ausstattung**

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Kelerraum



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss