

Exposé

Erdgeschosswohnung in Backnang

Viel Freiraum in Backnang: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-477108

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Dietrich

71522 Backnang
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	01.01.2027
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	103,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	8,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	554 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese in 2015 errichtete Erdgeschosswohnung in Backnang überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und den durchdachten Grundriss. Auf ca. 103,6m² Wohnfläche bietet diese Wohnung 4,5 Zimmer. Der Zugang ist barrierefrei, ein Aufzug ist vorhanden.

Alle Wohnräume sind mit Kabelanschluss, hochwertigem JOKA Design PVC und einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Die dreifach verglasten Kunststofffenster, eine Wohnraumbelüftung und die elektrischen Somfy-Rollläden (außer im Gäste-WC) gewährleisten ein optimales Raumklima und zusätzlichen Komfort.

Mit Ausnahme des Schlafzimmers sind alle Wohnräume mit einer LAN-Verkabelung ausgestattet. Die Smart-Home Ausstattung von Bosch (Raumthermostate für die Fußbodenheizung sowie die Handtuchheizkörper in den Bädern, Fensterkontakte und Rauchmelder) komplettiert dieses moderne und vernetzte Zuhause.

Die vorhandene Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit hochwertigen Markengeräten (AEG und Bosch) ausgestattet und bietet ausreichend Platz.

Das Badezimmer und das Dusch-WC sind mit modernen Armaturen und Regenduschen mit beinahe ebenerdigen Duschwannen ausgestattet. Die Duschwanne im großen Bad bietet mit ihrer großen Grundfläche ein besonderes Extra. Die dunklen Fliesen in den Duschen sorgen für ein optisches Highlight.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen. Ergänzend stehen ca. 34m² Gartenfläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Neben den Wohnräumen steht im Untergeschoss ein Kellerraum mit Stromanschluss (ca. 8m²) sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche zur Verfügung. Die Wärmeversorgung der gesamten Wohnanlage erfolgt über ein effizientes Blockheizkraftwerk.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (23.000 EUR) rundet das Paket ab. Die Wohnung ist ab dem 1. Januar 2027 bezugsfrei.

Bitte keine Makleranfragen – Verkauf von privat!

Ausstattung

Modernisierungen:

- Fliegengitter an allen Fenstern und Terrassentüre (2016)
- Nachrüstung Sicherheitsbeschläge und abschließbare Griffe alle Fenster (2016)
- Einbau elektrischer Rollläden mit Ausnahme Gäste-WC (2019)
- Nachrüstung Wallbox in der TG (2025)
- Nachrüstung Bosch Smart-Home (2026)
- o Smarte Raumthermostate für die Fußbodenheizung
- o Smarte Heizkörperthermostate für die Handtuchheizkörper
- o Fensterkontakte an allen Fenstern
- o Smarte Rauchmelder

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Außer streichen und kleineren Schönheitsreparaturen kein Renovierungsaufwand.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage von Backnang. Die zentrale Lage ermöglicht eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Bushaltestellen liegen nur rund 100 m entfernt, die S-Bahn-Station ist in etwa 12 Minuten fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso im direkten Umfeld wie Ärzte, Apotheken und das Backnanger Gesundheitszentrum in rund 150 m Entfernung. Kindergärten, sämtliche Schularten sowie Grünanlagen, Spielplätze und Naherholungsbereiche sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 2

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 3



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Gäste-WC 1

Exposé - Galerie



Gäste-WC 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

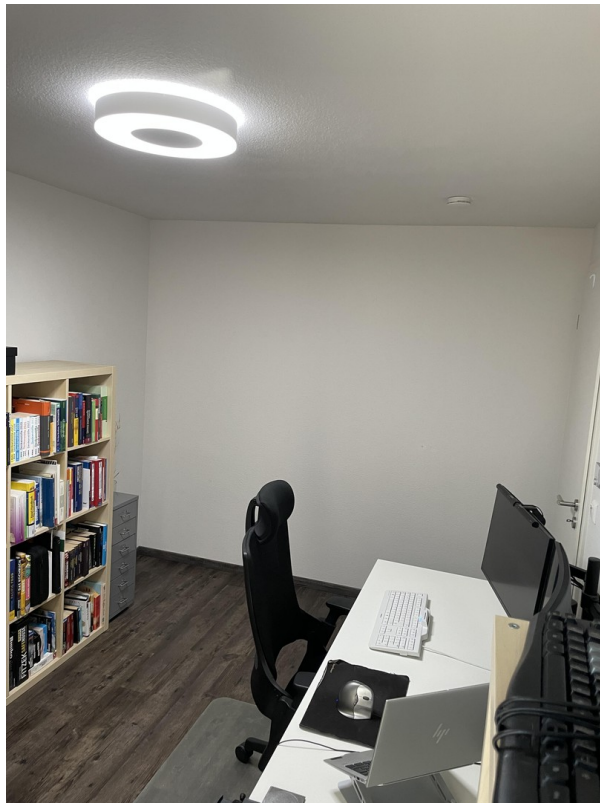


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss