



Kaufpreis  
**980.000 €**

Wohnfläche  
**202 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

**Ihr Ansprechpartner**

**Volksbank Backnang eG -  
Team Immobilien**

Michael Luge  
07191 802-195  
immobilien@volksbank-backnang.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 202 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 1                  |
| Zimmer              | 6                  |
| Gesamtfläche        | 202 m <sup>2</sup> |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Grundstücksfläche   | 687 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Kaufpreis       | 980.000 €          |
| Aussen-Courtage | 2,38 % inkl. MwSt. |

### Energieausweis

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Art                  | Bedarf            |
| Baujahr (Haus)       | 2008              |
| Baujahr (Heizung)    | 2008              |
| Gebäudeart           | Wohngebäude       |
| gültig bis           | 2018-05-28        |
| Endenergiebedarf     | 61.00             |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEI<br>CHT |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 2008  |
| Verkaufstatus | offen |

### Ausstattung

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Bad                    |                                   |
| Kamin                  | ja                                |
| Küche                  | offene Küche                      |
| Bauweise               | Massivbauweise                    |
| Befeuerung             | Gas                               |
| Heizungsart            | Zentralheizung<br>Fußbodenheizung |
| unterkellert           | JA                                |
| Wintergarten           | ja                                |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN                       |

### Objekt-Titel

Exklusives Wohnen in unmittelbarer Stadtnähe

### Lage-Beschreibung

Backnang: Städtisches Flair und ländliche Idylle

Sie ist die viertgrößte Stadt im Rems-Murr-Kreis und bildet das Tor zum Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Backnang gliedert sich in die fünf Stadtteile Heiningen, Maubach und Waldrems im Süden sowie Strümpfelbach im Norden und Steinbach im Nordosten. Rund 38.000 Einwohner leben hier: In einer geschichtsträchtigen Stadt, die eingebettet in eine malerische Landschaft, auch für die Zukunft gut gerüstet ist.

Online-ID:  
RZNMKMPFK

Objekt-Nr.:  
5347



Wer in Backnang lebt, muss auf nichts verzichten: Allgemeinbildende Schulen und ein vielfältiges weiterführendes Bildungsangebot sind ebenso selbstverständlich wie das lebendige und bunte Vereinsleben, die aktive Seniorenarbeit und ein modernes Kultur- und Sportangebot. Familien mit kleinen Kindern schätzen die Kindergärten und Tageseinrichtungen mit ihren unterschiedlichen Betreuungsmöglichkeiten. Die direkte Nähe zum Naturpark nutzen Naturliebhaber und Outdoorfans für ausgiebige Spaziergänge und Radtouren, während die Stadt selbst alle Annehmlichkeiten einer Großen Kreisstadt bietet: Vom ausgiebigen Einkaufsbummel bis zur abwechslungsreichen Gastronomie gibt es in Backnang viel zu entdecken. Und wer sich nach Feierabend nach wohltuender Entspannung sehnt, besucht die Murrbäder Wonnemar, eine Kombination aus Hallenbad, Freibad und Saunalandschaft.

Backnang liegt verkehrsgünstig an der B14 und ist angebunden an den öffentlichen Nahverkehr. Dank der S-Bahn und zahlreichen Busverbindungen sind die umliegenden Städte und Gemeinden schnell und einfach zu erreichen. Über die B 328 gelangen Sie in ca. 25 Minuten zur Anschlussstelle der A81 in Mundelsheim.

## Objektbeschreibung

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven Immobilie mit hervorragender Lage und beeindruckender Ausstattung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Dank der schnellen Anbindung an Stuttgart über die S-Bahn und Regionalbahn sind Sie stets flexibel unterwegs.

Dieses moderne Haus, erbaut im Jahr 2008, besticht durch seine Energieeffizienz und seinen zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung: Ein Windfang mit Gäste-WC, ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein einladender Essbereich mit moderner Wohnküche, ergänzt durch eine nützliche Speisekammer, bieten besten Komfort.

Ein besonderes Highlight ist das separate Wohnzimmer mit Kamin und einem angrenzenden Wintergarten – perfekt für gemütliche Stunden. Von hier aus haben Sie Zugang zur überdachten Terrasse mit Blick in den Garten.

Nicht zu vergessen ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer und ein schönes Tageslichtbad, getrennt durch ein praktisches Ankleidezimmer. Zwei weitere großzügige Kinderzimmer, die durch ein weiteres Badezimmer (Anschlüsse vorhanden; Restarbeiten erforderlich) verbunden sind, bieten Ihren Kindern ausreichend Platz.

Zusätzlichen Stauraum erwartet sie in der praktischen Bühne.

Ein großer und vielseitig nutzbare Balkon rundet das Dachgeschoss ab.

Das Untergeschoss lässt keine Wünsche offen: Die große, innenliegende Doppelgarage bietet viel Platz, und der angrenzende Vorratsraum ermöglicht ein bequemes Verstauen der Einkäufe. Ein weiterer großer Kellerraum mit Anschlüssen für Sauna und Dusche bietet zusätzlichen Komfort.

Das uneinsehbare Grundstück mit großer Einfahrt und Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge verfügt über ein Einfahrtstor und sorgt für Privatsphäre und Sicherheit.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot bei einer gemeinsamen Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen







