

# Exposé

## Einfamilienhaus in Backnang

**Repräsentatives Einfamilienhaus in ruhiger,  
zentrumstnaher Lage (von Privat/provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-308948

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

71522 Backnang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	817,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	274,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massives Einfamilienhaus (Baujahr 1935) mit großem Garten (500 qm) und Doppelgarage. Anbau (Baujahr 1972), nutzbar als Büro oder Wohnraum.

Repräsentatives, großzügiges Einfamilienhaus auf einem ca. 817 qm großen Grundstück mit separatem, eingeschossigem Anbau (Büro oder Einliegerwohnung) und Doppelgarage.

Raumaufteilung wie folgt:

Untergeschoss: Gewölbekeller mit zusätzlichem Kellerraum, Vorraum, Heizungskeller.

3 großzügige Mehrzweckräume mit ca. 13 qm / 24 qm / 40 qm als Wohn- oder Nutzfläche. Bad und Küchenzeile.

Erdgeschoss: großzügiger Dielenbereich mit Windfang. Gäste-WC, Küche mit Zugang zur Veranda, Hausarbeitsraum, Wohnzimmer mit über 45 qm Wohnfläche mit Zugang zum Balkon. Freisitz / Terrasse.

Obergeschoss: 5 Zimmer, Tageslichtbad mit Badewanne und Bidet, separates WC.

Dachgeschoss: 1985 wurde das Dachgeschoss wärmegeklämt und als weiteres Zimmer ausgebaut. Fantastischer Stadtblick. Zusätzlicher Abstellraum.

Das Grundstück ist bebaut und voll erschlossen. Nach der genehmigten Baulinie ist eine größere Bebauung des Grundstücks möglich.

## Ausstattung

Heizungsanlage: Heizölkessel, Fabrikat Viessmann mit Öl-Gebläsebrenner, Baujahr 1991

Fenster im Wohnhaus: überwiegend Kunststofffenster (1991)

Fenster im Anbau: Hochwertige Holzfenster (1994)

Dach: im Jahr 2002 wurde das Dach vollständig neu eingedeckt, inklusive aller Flaschnerarbeiten.

Außenputz: neu 2002

Der Büroanbau erfolgt 1972, 1-geschossig, nicht unterkellert, separater Außenzugang, sehr gute Elektroausstattung. Vollwertig als Büro nutzbar. Flachdach. Teilweise mit Vinylfußboden erneuert 2016.

Badezimmer: Marmorfliesen

Doppelgarage mit Stützmauern und Treppenaufgang. Baujahr 1970. Abstellplatz vor der Garage (seitliche Parkfläche).

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Sehr gefragte stadtnahe und doch sehr ruhige Wohnlage mit Blick auf die Altstadt von Backnang.

Allein das großzügige, eingewachsene Traumgrundstück stellt in dieser gesuchten Wohnlage einen erheblichen und wertbeständigen Sachwert dar und kann zu einem repräsentativen Schmuckstück ausgebaut werden.

Sie erreichen fußläufig die Innenstadt in 5 Min. sowie die S-Bahn-Station in 20 Min.

In nur 30 Min. sind sie mit der S-Bahn in Stuttgart. Die BAB 81 Anschlussstelle Mundelsheim erreichen Sie ebenfalls in 30 Min.

Ludwigsburg, Waiblingen und Heilbronn sind ebenfalls gut über die B14 bzw. A81 zu erreichen.

Kindergarten und Schulen sind zu Fuß in ca. 15-20 Min. oder mit dem Stadtbus zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	1.400,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



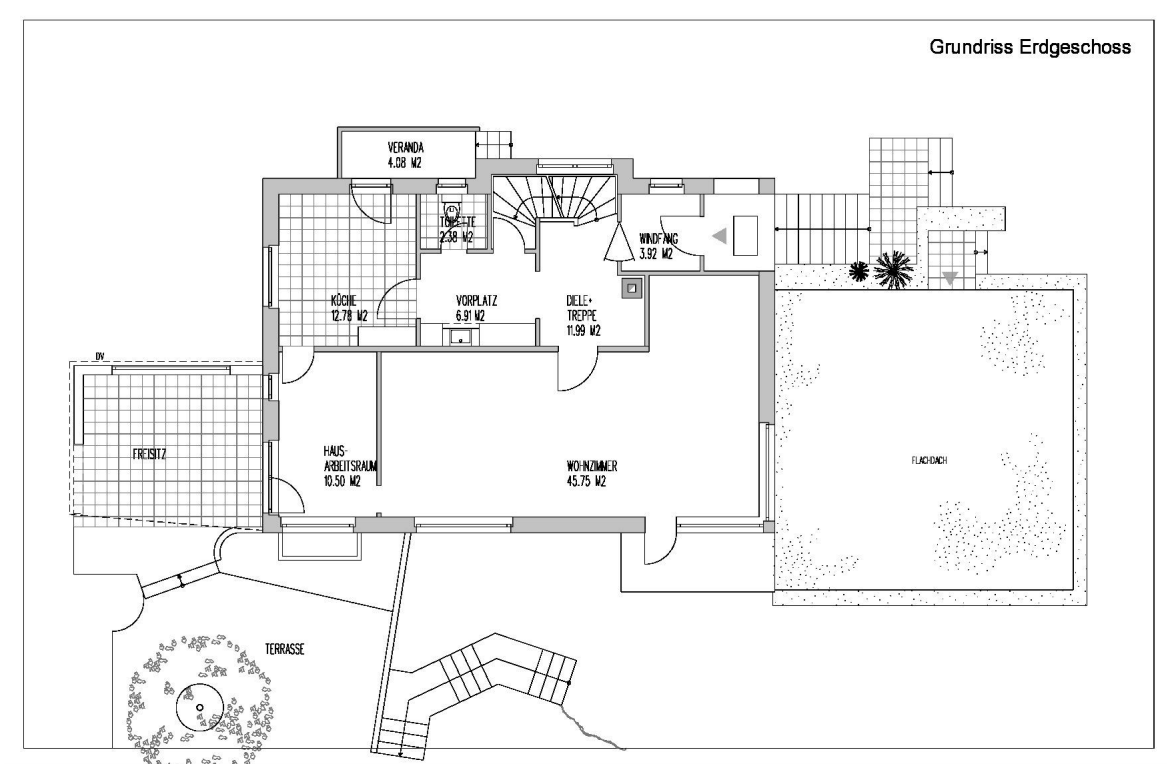
Großzügiger WZ/EZ-Bereich

# Exposé - Galerie

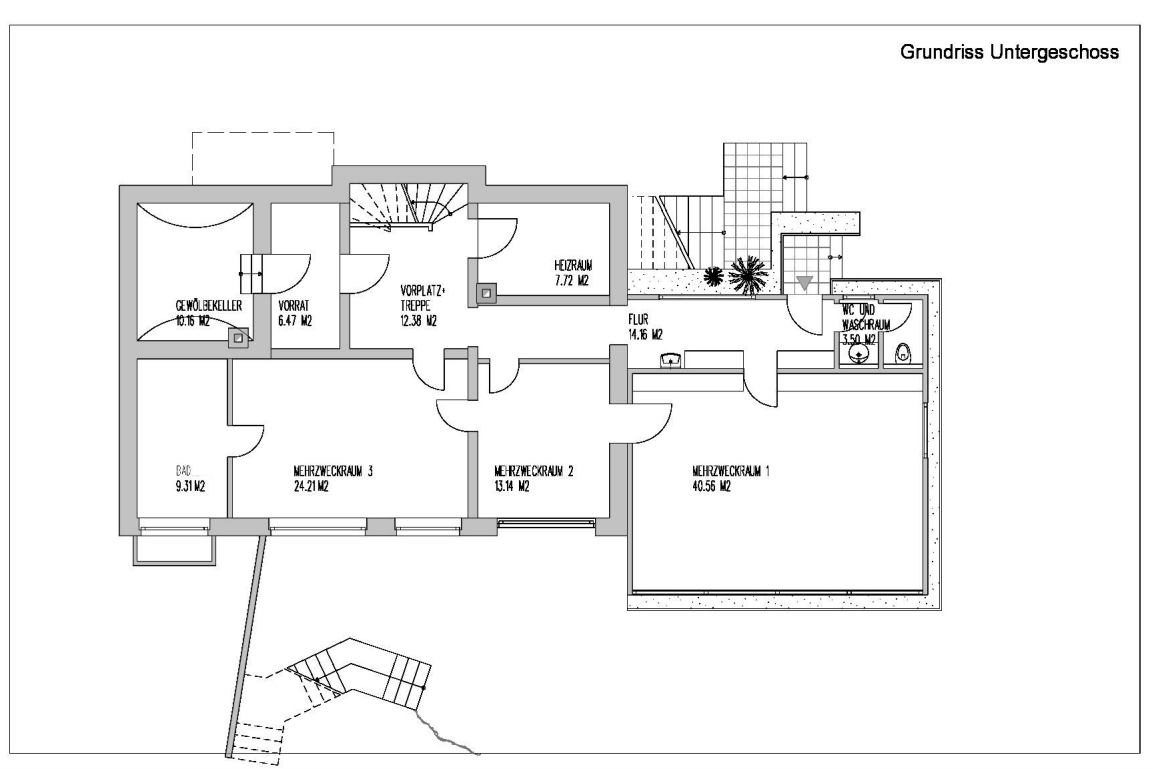


Schöner Blick auf Backnang

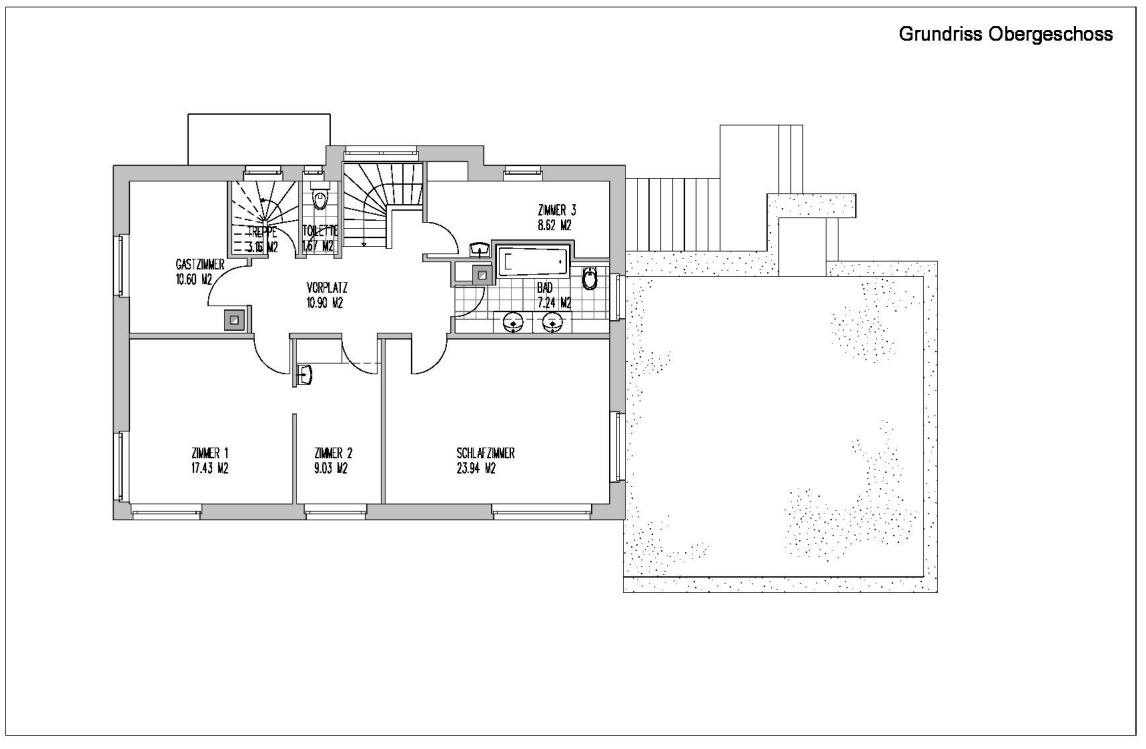
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

