

## 71522 Backnang

# Viel Platz zum Wohlfühlen – gepflegte 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon



Kaufpreis  
**298.000 €**

Wohnfläche  
**110 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

**Ihr Ansprechpartner**  
**Schürer & Fleischer**  
**Immobilien GmbH & Co.**  
**KG**

Filiale Pforzheim Wohnen  
072513060600  
info@schuerer-fleischer.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 110 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 1                  |
| Zimmer              | 5                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| Schlafzimmer        | 2                  |

### Preise & Kosten

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Kaufpreis         | 298.000 €          |
| Aussen-Courtage   | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis / qm    | 2.709,09 €         |
| Mieteinnahmen ist | 11.760 €           |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 234.00      |
| Primär-Energieträger | OEL         |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1974     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

### Ausstattung

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Bad                    |                |
| Küche                  | Einbauküche    |
| Bauweise               | Massivbauweise |
| Dachform               | Satteldach     |
| Gäste-WC               | ja             |
| Befeuerung             | Öl             |
| Kabel / Sat-TV         | ja             |
| unterkellert           | JA             |
| Stellplatzart          | Garage         |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD       |

### Objekt-Titel

Viel Platz zum Wohlfühlen – gepflegte 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon

### Lage-Beschreibung

gute Wohnlage

### sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

.....  
Online-ID:  
SFTCRLAL  
.....

Objekt-Nr.:  
213645  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

## Objektbeschreibung

---

Ein Zuhause mit viel Platz und nachhaltigem Mehrwert

Manche Wohnungen bieten mehr als nur Wohnraum – sie schaffen ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter und überzeugen gleichzeitig durch ihre langfristige Wertbeständigkeit. Diese großzügige Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint genau diese Eigenschaften und stellt sowohl für Kapitalanleger als auch für spätere Eigennutzer eine attraktive Investition dar.

Auf rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit fünf Zimmern und einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum weitläufigen Balkon, der sich nahezu über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Hier genießen die Bewohner entspannte Stunden im Freien und erweitern den Wohnbereich in den warmen Monaten nach draußen.

Die vielseitige Grundrissgestaltung bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das derzeit als Kinderzimmer genutzte Esszimmer kann bei Bedarf wieder als separater Essbereich, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden und schafft zusätzliche Flexibilität.

Bereits im Jahr 2017 wurde die Wohnung umfassend renoviert und modernisiert. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Ein besonderer Pluspunkt ist die im Jahr 2026 vollständig erneuerte Dachkonstruktion einschließlich moderner Wärmedämmung. Diese umfangreiche Investition steigert die Energieeffizienz des Gebäudes, reduziert den zukünftigen Instandhaltungsaufwand und bietet dem neuen Eigentümer ein hohes Maß an Zukunftssicherheit.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und verbindet eine gefragte Wohnlage mit einer großzügigen Wohnfläche sowie einer gepflegten Ausstattung – beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung.

Ob als nachhaltige Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, die umfangreichen Modernisierungen und ihre nachhaltige Wertbeständigkeit. Eine Immobilie, die heute begeistert und auch morgen überzeugt.

## Impressionen





