

Exposé

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung – Komplett renoviert, ruhige Lage, niedrige Nebenkosten! Mit Küche, ohne Maklerprovision

1_Grundlegende Objektinformationen:

Objektart:	Eigentumswohnung, Etagenwohnung
Anzahl der Parteien:	6
Lage:	71522 Backnang, Karlsbader Str. 9 1EG.Stockwerk, Wohnung rechts, WG Nr. 004.
Etage:	2/3
Baujahr:	1965
Zustand:	sehr gepflegt.
Verfügbarkeit:	ab 15.12.2026

2_Wohn- und Nutzflächen:

Wohnfläche:	ca. 64,73 m2 laut Grundriss
Mieteigentumsanteil:	917 /10.000
Anzahl der Zimmer:	2
Zusätzliche Flächen:	2 x Keller, Wasch- und Trockenraum
Grundriss:	liegt als Kopie bei

3_Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis:	230.000 EUR inkl. Stellplatz
Hausgeld:	260 EUR laut letzter Abrechnung (NK-Abrechnungsplan 2024)
Rücklagen:	ca. 63.000 EUR für alle Parteien, ca. 5.250 EUR anteilig für die Wohnung
Provision:	Verkauf von privat, keine Provision für Käufer

4_Gebäude und Ausstattung:

Heizungsart:	Öl-Etagenheizung (Kachelofen)
Energieausweis:	Energieverbrauch 215,9 kWh / (m2 x a), Energieeffizienzklasse G, ausgestellt 18.11.2013
Fenster:	Doppelt verglast, Kunststofffenster,
Bodenbeläge:	Küche, Flur, Parkett, Wohnzimmer, Schlafzimmer Laminat

Sanitärausstattung: Bad mit Kunststoff-Badewanne und WC
Einbauküche: Einbauküche, Kühlschrank und weitere Küchengeräte werden mitverkauft und bleiben in der Wohnung

5_Sonstige Merkmale:

Stellplatz/Garage: Stellplatz, im Preis inbegriffen
Aufzug: Nein
Hausverwaltung: Die Immobilienverwalter GmbH, Ludwigsburg
Internet/TV-Anschluss: ja
Waschmaschine: Anschluss ist im Bad vorhanden

6_Lagebeschreibung:

Infrastruktur: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas
Verkehrsanbindung: 3 Gehminuten zu verschiedenen Bushaltestellen, Buslinien
Umfeld: Diverse Freizeitmöglichkeiten, Naherholung

7_Renovierungen am Haus und in der Wohnung:

2024: Fassade wurde neu gestrichen
2013: Bad komplett renoviert
2013: neue Kachelofen / in Bad und Küche neue Durchlauferhitzer
2013: alle Türen erneuert
2013: Elektrik in der Wohnung modernisiert, komplett neue Sicherheitsschrank mit FI-Schalter
2024 an alle Fenster Fliegengitter

8. Bilder:

Haus:



Haus:



Wohnzimmer:



Flur:



Küche:



Schlafzimmer:



Fliegengitter:



Badezimmer:



Grundriss:

