Horb am Neckar

# 1-2 Familienhaus in begehrter Lage

***??????? ????????: 25200008***

**???? ??????: 420.000 EUR • ?????????: ca. 210 m² • ???????: 9.5 • ?????? ???: 698 m²**

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25200008 |
| ????????? | ca. 210 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 9.5 |
| ????????? ??? ???????? | 6 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 1965 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 420.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2010 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 03.07.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 265.90 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 1965 |

??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?? ???????

??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar

# ?? ???????

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ??? ????? ????????

+++ Bei entsprechendem Interesse können auch Gebote eingereicht werden, um den Zuschlag zu erhalten +++

Dieses geräumige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1965 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einem Grundstück von ca. 698 m² vielseitige Wohnmöglichkeiten. Das Objekt umfasst insgesamt 9,5 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, und bietet damit ausreichend Platz für große Familien oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre in einer begehrten Gegend. Ein zusätzliches Garagengrundstück ergänzt das Anwesen und sorgt für eine Parkmöglichkeit. Das Haus wurde zuletzt 2010 modernisiert, was den teilweisen Austausch der Fenster auf Kunststoff umfasst. Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse und drei Balkone, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Der Garten bietet zusätzliche Optionen zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Eine Sonnenuhr ziert den Westgiebel des Hauses und unterstreicht den Charme der Immobilie.

Das Erdgeschoss ist mit einem diagonal verlegten Stabparkettboden ausgestattet. Eine Einbauküche mit hochwertigen elektronischen Geräten der Marken Neff und Miele ist bereits im Haus integriert und bietet Komfort für zukünftige Bewohner. Auch im Dachgeschoss findet sich ein Stabparkettboden. Küchenanschlüsse sind dort vorhanden, womit der Ausbau einer weiteren Küche möglich ist.

Ein abgeschlossenes Treppenhaus sorgt für Privatsphäre zwischen den beiden Wohneinheiten. Die vollständige Unterkellerung des Hauses bietet zusätzlichen Abstellraum oder die Möglichkeit, weitere Wohn- oder Hobbyräume zu schaffen.

Der Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig. Dies bietet jedoch die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Wer die Herausforderung annimmt, kann hier ein Zuhause mit vielen Facetten schaffen und vom Potenzial der Immobilie profitieren.

Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität und bietet eine solide Basis, um in

eine moderne Zukunft geführt zu werden. Wer auf der Suche nach einem Haus mit ausreichend Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist, findet hier eine interessante Option. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ????????????? ??? ???????

1-2 Familienhaus in begehrter Lage
- separates Garagengrundstück mit 1 Garage
- ruhige Lage in einer Sackgasse
- große Terrasse
- 3 Balkone
- abgeschlossenes Treppenhaus
- Gasheizung mit Anschluss, 2005
- voll unterkellert
- Einbauküche inkl. elektr. Großgeräte (Ofen und Herd Fabr. Neff, Geschirrspülmaschine Fabr. Miele)
- Stabparkett, diagonal verlegt im EG
- Einbaumöbel im Flur
- Küchenanschlüsse im DG
- Stabparkett im DG
- Sonnenuhr am Westgiebel
- Aussicht bis Nordstetten

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ??? ??? ??? ?????????

Horb am Neckar liegt in einer Höhe von 422 müNN (Rathaus Horb) und 375 - 706 müNN (Gesamtstadt) am östlichen Rande des Nord-Schwarzwalds im oberen Gäu, bei der Einmündung des Grabenbachs in den Neckar. Die gut erhaltene und historische Altstadt mit einem schönen Burggarten und dem alten Marktplatz, an dem sich auch heute noch das Rathaus befindet, liegt auf einem Hochflächensporn oberhalb des Neckars. Die Vororte erstrecken sich in die Täler der beiden Flüsse. Horb wird auch „das Tor zum Schwarzwald“ genannt und gehört zum Landkreis Freudenstadt.

Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt Horb am Neckar und die im Rahmen der Gemeindereform der 1970er Jahre 17 eingemeindeten Stadtteile Ahldorf, Altheim, Betra, Bildechingen, Bittelbronn, Dettensee, Dettingen, Dettlingen, Dießen, Grünmettstetten, Ihlingen, Isenburg, Mühlen, Mühringen, Nordstetten, Rexingen und Talheim (Horb).

Horb am Neckar (25.788 Einw., 07-2024) bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Nordschwarzwald. Zum Mittelbereich Horb gehören neben der Stadt Horb die Gemeinden Empfingen (4.335 Einw., 12-2023) und Eutingen im Gäu (6.098 Einw., 06-2023).
Durch die Bahnlinie Stuttgart-Singen und die Autobahn A81 ist die Große Kreisstadt Horb überregional hervorragend an die Region Stuttgart und die Bodenseeregion angeschlossen.

Horb am Neckar verfügt über schulische Einrichtungen von der Grundschule über Haupt- und Realschule und Gymnasium bis zu Bildungseinrichtungen wie der Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart Campus Horb (ca. 1.000 Studierende).

Vor Ort sind hervorragende Arbeitgeber und durch die Nähe zu den Standorten Böblingen/Sindelfingen und Stuttgart ist Horb ein attraktiver Wohnort für Pendler.

https://www.horb.de/Neubuerger (2023-09)

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 265.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**??????? ????????: 25200008 - 72160 Horb am Neckar**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar
Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0
E-Mail: horb@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com