

Horb am Neckar

# Exklusives Anwesen mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24200017

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.501 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24200017
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	336.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2501 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Freiberufler. Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Im Erdgeschoss finden Sie die Hauptwohnung mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier erwartet Sie eine offene und großzügige Raumaufteilung, die ein komfortables Wohnerlebnis garantiert. Die Einbauküche grenzt an den geräumigen Hauswirtschaftsraum und den Vorratsraum. Von der Hauptwohnung aus haben Sie Zugang zu drei Balkonen, die Ihnen unterschiedliche Ausblicke in den Garten oder die Umgebung bieten. Zudem laden eine Terrasse und ein Freisitz zum Verweilen im Freien ein. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und umfasst ein großes Zimmer mit Balkon sowie einen Bühnenraum und ein WC. Diese Etage kann ideal als Rückzugsort oder für Gäste genutzt werden. Im Gartengeschoss stehen Ihnen 4 Wohn- bzw. Büroräume mit separatem WC zur Verfügung, was dieses Haus besonders für Selbstständige oder Home-Office-Nutzer attraktiv macht. Auch eine Umnutzung zu Wohnraum ist möglich. Ergänzt wird das Angebot durch ein Schwimmbad mit Dusche und Sauna, das für Erholung im eigenen Zuhause sorgt. Ein großzügiger Hauseingang mit Treppenraum sowie zusätzliche Kellerräume, darunter ein Weinlager, bieten genügend Stauraum. Die Immobilie verfügt über eine separate Garage im Garten sowie drei weitere Garagen, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Zufahrt zum Haus, die Ihnen und Ihren Besuchern einen bequemen Zugang ermöglicht. Die Dachfläche des Hauses ist an die Stadtwerke Horb verpachtet und wird für den Betrieb einer Photovoltaikanlage genutzt. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls installiert. Diese Ausstattung unterstreicht das Potenzial der Immobilie, in puncto Energieeffizienz modernisiert zu werden. Umgeben von einem Baumbestand und Hecken, bietet das Grundstück ein gewisses Maß an Privatsphäre. Es gibt zudem ein Baufenster, das die Möglichkeit eines Anbaus erlaubt und so Raum für zukünftige Erweiterungen bietet. Dieses Einfamilienhaus bietet reichlich Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und verfügt über eine solide Basis, um ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Ausstattung und Details

- sehr großes und exklusives Grundstück
  - großzügige Zufahrt zum Haus
  - separate Garage im Garten
  - Baumbestand und Hecken ringsum das Grundstück
  - Baufenster für Anbaumöglichkeit
  - Dachfläche verpachtet an die Stadtwerke Horb zum Betrieb einer PV-Anlage
  - Wallbox
- Gartengeschoss:
- 4 Wohn- bzw. Büroräume mit WC, ca. 70 m<sup>2</sup> NFL
  - Schwimmbad mit Dusche und Sauna
  - großzügiger Hauseingang mit Treppenraum
  - weitere Kellerräume
  - Weinlager
  - 3 Garagen
  - Tankraum, 15.000l
- Erdgeschoss:
- Hauptwohnung mit ca. 185 m<sup>2</sup> WFL
  - Einbauküche
  - Hauswirtschaftsraum
  - Vorratsraum
  - Terrasse
  - Freisitz
  - 3 Balkone
  - großzügige und offene Raumaufteilung
- Dachgeschoss:
- großer Bühnenraum
  - WC
  - ausgebautes Zimmer mit Balkon



Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Alles zum Standort

Dieses Gebäude befindet sich in einer äußerst vorteilhaften Lage mit optimaler Infrastruktur in Horb am Neckar - Hohenberg, die für alle Lebensphasen passt. Die Bushaltestelle, der Kindergarten und die Gemeinschafts -sowie die Realschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Im naheliegenden Hohenberg finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Großsortimenter. Viele Freizeit- und Vereinsangebote sowie eine medizinische Versorgung runden das Angebot in perfekter Weise ab. Horb am Neckar liegt in einer Höhe von 422 müNN (Rathaus Horb) am östlichen Rande des Nord-Schwarzwalds im oberen Gäu, bei der Einmündung des Grabenbachs in den Neckar. Die gut erhaltene 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. 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 bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Nordschwarzwald. Zum Mittelbereich Horb gehören neben der Stadt Horb die Gemeinden Empfingen und Eutingen im Gäu. Durch die Bahnlinie Stuttgart-Singen und die Autobahn A81 ist die Gemeinde überregional hervorragend und 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 Dualen Hochschule. Vor Ort sind hervorragende Arbeitgeber und durch die Nähe zu den Standorten Böblingen/Sindelfingen und Stuttgart ist Horb ein attraktiver Wohnort für Pendler.

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 336.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

Objektnummer: 24200017 - 72160 Horb am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schöffner

---

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt

E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)