

Horb am Neckar – Horb am Neckar

# Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in Horber Kernstadt - inkl. Garage

????????? ??????????: 24200004

Neuvorstellung



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

????? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????????: 5

??????? ?????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

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

???????? ??????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ??? ??????

???????? ??????????	24200004	????? ???????	350.000 EUR
?????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????	5		
????????????? ??? ?????????????	2	????? ???????????????	2015
?????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1958	????????????????????	ca. 13 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	90.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	12.07.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ?????????



???????? ??????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ?????????



??????? ????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ????????



???????? ??????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ?????????





??????? ????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ????????



??????? ???????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ????????



??????? ???????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?? ????????



??????? ???????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus im Herzen der Horber Kernstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die nach einem komfortablen Zuhause suchen. Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im großzügigen Wohn- / Esszimmer genießen Sie viel Platz zum Entspannen und Beisammensein. Die Ausstattung umfasst Parkett- und Dielenböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Bädern und der Küche sowie eine moderne Gas-Zentralheizung von 2005. Besonders hervorzuheben ist die helle und freundliche Atmosphäre der Wohnung, die durch die großen Dachgauben und die schöne Aussicht ins Neckartal noch verstärkt wird. Eine Dachterrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen idyllischen Rückzugsort. Zur Ausstattung gehören außerdem ein separates Gäste-WC mit Dusche, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppel-Waschbecken sowie ein praktischer Abstellraum im 1. Dachgeschoss. Ein Kellerabstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Wohnung wurde 2015 modernisiert und ist in einem gepflegten Zustand. Ein Waschmaschinenanschluss im Bad sorgt für extra Komfort im Alltag. Ein Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Auto sicher und bequem zu parken. Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die die Vorzüge der Horber Innenstadt genießen möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zudem sind die hübschen Gassen und Plätze der historischen Altstadt bequem zu Fuß zu erreichen. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als attraktives Zuhause mit viel Charme und Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

???????????????? ???? ??????????

- Maisonette-Wohnung in einem Dreifamilienhaus in der Horber Kernstadt
- In den Wohnräumen Parkett und Dielen - Böden
- Großes Wohn - / Esszimmer
- Fliesen in den Bädern und Küche
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppel-Waschbecken
- Großzügige Dachterrasse
- Schöne Aussicht ins Neckartal
- helle Räume durch große Dachgauben
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Geräumiger Keller - Abstellraum
- Gasheizung von 2005
- inkl. Garage

??????? ???????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

??? ??? ??? ????????????

Dieses Gebäude befindet sich in einer äußerst vorteilhaften Lage mit optimaler Infrastruktur in Horb am Neckar, die für alle Lebensphasen passt. Der Fernbahnhof, der Kindergarten und die Grundschule sind weniger als 700m entfernt, In unmittelbarer Umgebung 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 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 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.

??????? ???????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24200004 - 72160 Horb am Neckar – Horb am Neckar

?????????????? ???????????????????

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

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)