

Horb am Neckar

Dreifamilienhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25200001

VERMIETET

www.von-poll.com???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 250 m² • ??????????: 11 • ?????? ????: 695 m²

???????? ??????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

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

???????? ??????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25200001	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 250 m ²	????????????	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	11		
????????????? ???	6	?????????	????????
????????????		???????????????	
????????????	3	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1963		?????????????, ??????, ??????,
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		?????????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	271.30 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1963

???????? ?????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ?????????



???????? ??: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



???????? ????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



???????? ?????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



???????? ?????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



???????? ????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



???????? ?????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



??????? ???????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

?? ????????



??????? ???????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das 1963 erbaut wurde und sich in einer ruhigen Lage in zweiter Reihe einer Anliegerstraße befindet. Mit einer großzügigen Gesamt-Wohnfläche von ca. 250 m² und einem Grundstück von ca. 695 m² bietet diese Immobilie eine hervorragende Möglichkeit für langfristige Investitionen. Das Dreifamilienhaus ist vollständig vermietet und beherbergt langjährige, zuverlässige Mieter, was es zu einer stabilen Einnahmequelle macht. Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist von normaler Qualität und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen. Die zentrale Ölheizung von 1996 sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Gebäude. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit einer großen Terrasse, die direkten Zugang zum weitläufigen Garten ermöglicht. Hier können die Mieter sonnige Tage im Freien genießen. Die Wohnung im Obergeschoss bietet einen großen Balkon und ermöglicht ebenfalls einen schönen Ausblick in den Gartenbereich. Die Fenster der Immobilie sind aus Kunststoff und doppelt verglast, was zur Energieeffizienz beiträgt. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten, der ausreichend Raum für Erholung oder auch für eine spielerische Nutzung bietet. Der Zugang zum Garten ist sowohl von der Terrasse im Erdgeschoss als auch über den asphaltierten Hinterhof möglich. Für Fahrzeuge sind eine Garage und zwei zusätzliche Stellplätze vorhanden, was ausreichend Parkmöglichkeiten bietet. Im Keller des Hauses befinden sich eine Waschküche, praktische Abstellräume sowie der Heizraum und das Öllager. Die Nähe zu Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Die ruhige und dennoch zentrale Lage sorgt dafür, dass alle wichtigen Anlaufstellen bequem erreichbar sind, während das Haus in einer friedlichen Umgebung liegt. Bei Interesse an dieser Immobilie sind Besichtigungen nach Vereinbarung möglich. Die günstige Lage, die gepflegte Erscheinung und die stabile Vermietungssituation machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Option für ernsthafte Kaufinteressenten, die auf der Suche nach einer Immobilie mit stabilen Renditemöglichkeiten sind.

??????? ???????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

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

- Dreifamilienhaus
- voll vermietet
- langjährige Mieter
- sehr gepflegt
- 1 Garage
- 2 Stellplätze
- Ölheizung von 1996
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- großzügiger Garten
- EG-Wohnung mit großer Terrasse
- OG-Wohnung mit großem Balkon
- ruhige Lage in 2. Reihe einer Anliegerstraße
- Waschküche und Abstellräume im Keller
- Heizraum und Öllager im Keller
- asphaltierter Hinterhof

??????? ???????: 25200001 - 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)

??????? ???????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 271.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

????????? ??????????: 25200001 - 72160 Horb am Neckar

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

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

Eckhard Schöffner

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt
E-Mail: horb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com