Horb am Neckar / Bildechingen

Wohnhaus mit Doppelgarage

Objektnummer: 26200009



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285.57 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 753 m²

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

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

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26200009
Wohnfläche	ca. 285.57 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	184.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

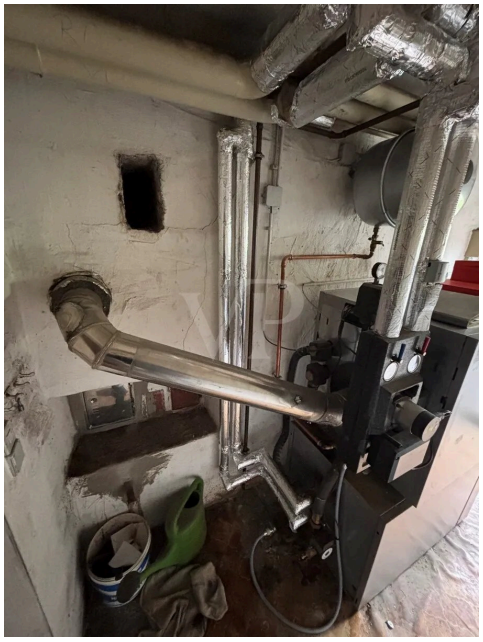
Die Immobilie





Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

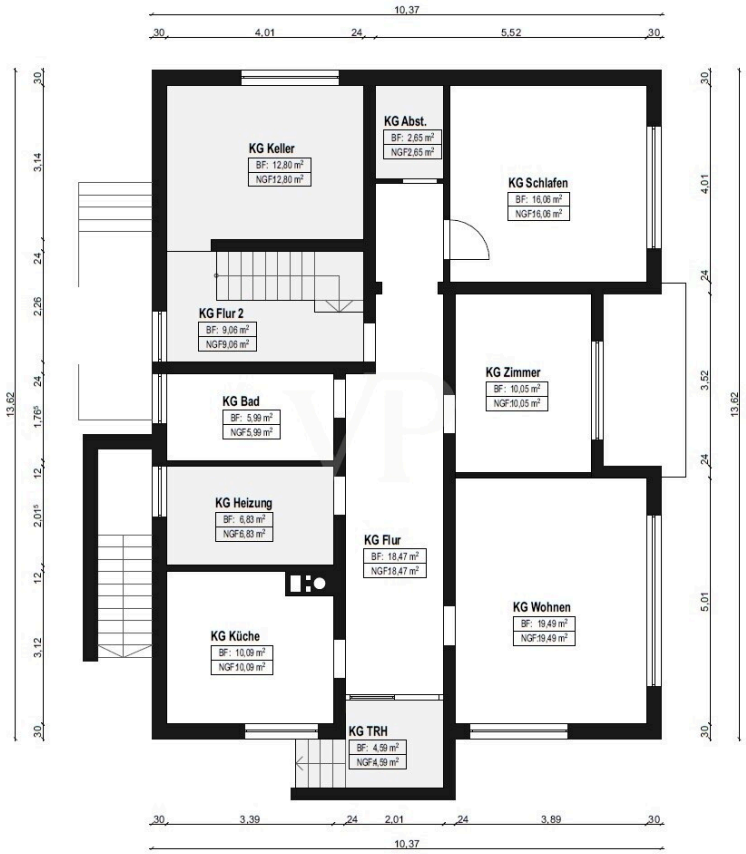
Die Immobilie

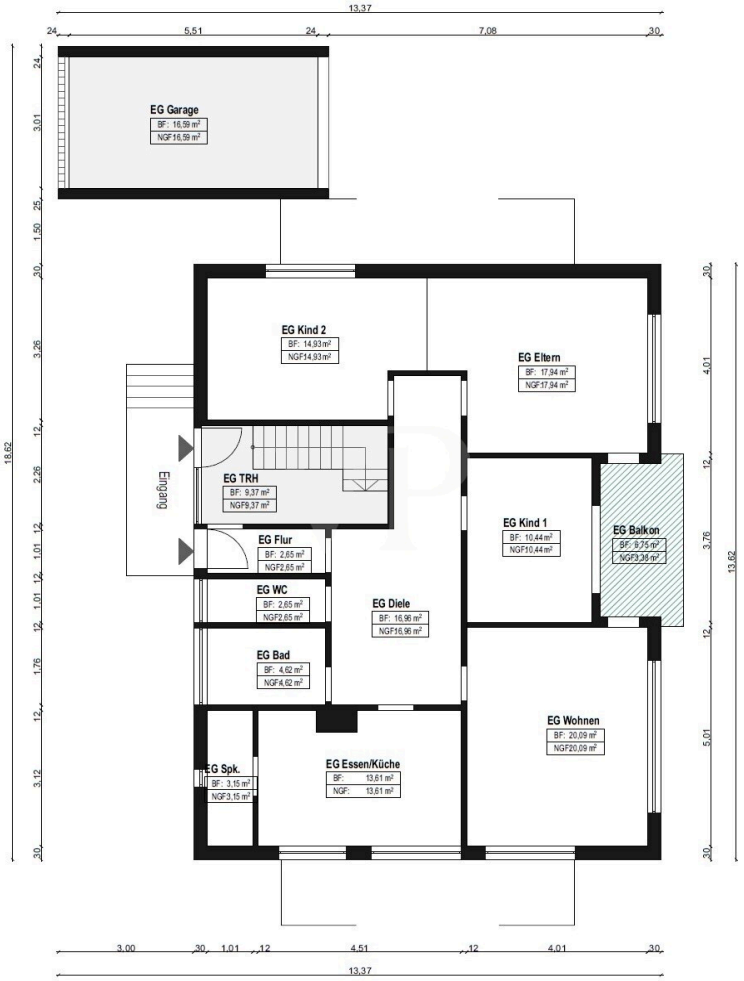


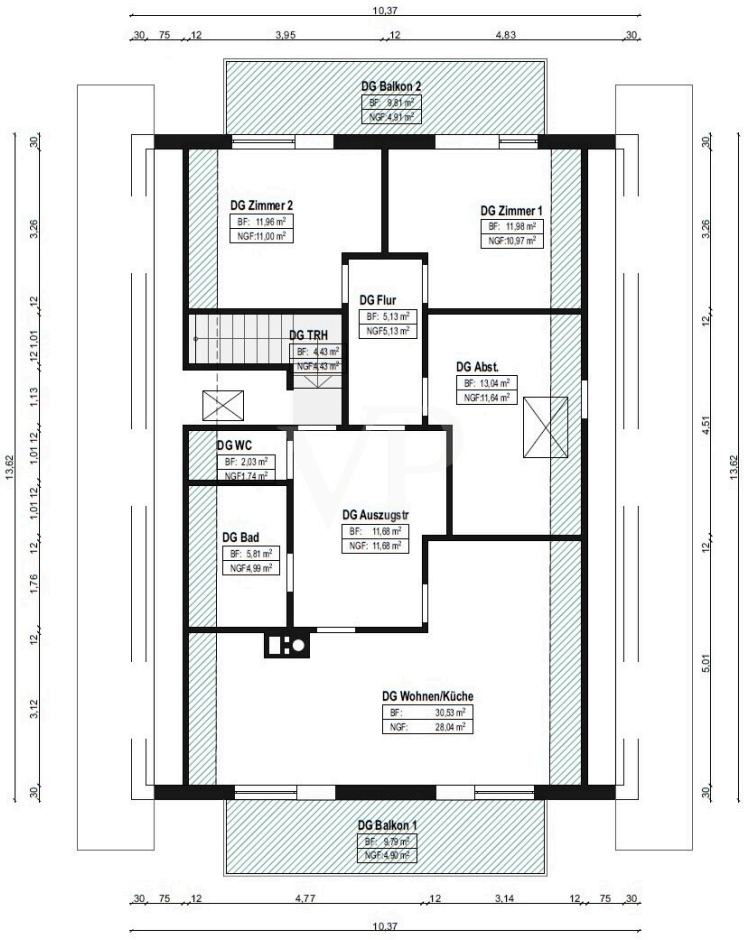


Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Grundrisse




EG Garage
BF: 16,59 m²
NGF 16,59 m²
EG Kind 2
BF: 14,93 m²
NGF 14,93 m²
EG Eltern
BF: 17,94 m²
NGF 17,94 m²
EG TRH
BF: 9,37 m²
NGF 9,37 m²
Eingang
EG Flur
BF: 2,65 m²
NGF 2,65 m²
EG WC
BF: 2,65 m²
NGF 2,65 m²
EG Diele
BF: 16,96 m²
NGF 16,96 m²
EG Kind 1
BF: 10,44 m²
NGF 10,44 m²
EG Balkon
BF: 9,75 m²
NGF 9,36 m²
EG Bad
BF: 4,62 m²
NGF 4,62 m²
EG Wohnen
BF: 20,09 m²
NGF 20,09 m²
EG Spk.
BF: 3,15 m²
NGF 3,15 m²
EG Essen/Küche
BF: 13,61 m²
NGF: 13,61 m²
13,37
5,51
7,08
18,62
13,62
3,00
4,51
4,01



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Ein erster Eindruck

Ein gewachsenes Haus mit ruhiger Präsenz: Baujahr 1972, massiv errichtet, mit Satteldach, Doppelgarage und zusätzlichem Stellplatz. Auf ca. 285 m² Wohnfläche verteilen sich elf Zimmer, sechs Schlafzimmer und drei Bäder, getragen von einer Wohnidee, die das Gebäude in drei Einheiten gliedert. Das Grundstück umfasst ca. 753 m² und gibt dem Haus Abstand, Grün und eine wohltuende Selbstverständlichkeit. Von außen zeigt sich der Bau mit hellem Putz, braun abgesetztem Sockel, breiten Dachüberständen und holzverkleideten Balkonen, die dem Haus einen unverkennbaren Charakter geben.

Im Inneren erzählt das Haus von mehreren Lebensphasen. Die Wohnbereiche sind großzügig angelegt, die Zimmer zahlreich, die drei Balkone und Terrassen erweitern den Alltag nach draußen. Ein Balkon liegt wie ein kleines Freiluftzimmer vor der Fassade, mit rötlichen Bodenfliesen, Pflanzkübeln, Sitzplatz und dem Blick in die Nachbarschaft. Die vorhandene Küche wirkt hell und eingespielt, mit weißen Fronten, Arbeitsbereichen entlang der Wände und einem kleinen Holztisch, der den Raum wohnlich macht. In den Bädern begegnet man noch dem Charme früherer Jahrzehnte: gemusterte Fliesen, kompakte Sanitärobjekte und eine Ausstattung, die heute nach einer ruhigen, sorgfältigen Erneuerung verlangt.

Der Zustand ist renovierungsbedürftig, und genau darin liegt die Ehrlichkeit dieses Hauses. Es versucht nicht, jünger zu wirken, als es ist. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung wurden im Erdgeschoss und Dachgeschoss 2001 erneuert, die Fenster im Untergeschoss stammen noch aus dem Baujahr; Rollläden sind vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, als Ölheizung aus dem Jahr 2000 mit Erdtank. Im Technikbereich stehen sichtbare Leitungen, Zähleranlage und Heizkessel in einer nüchternen, robusten Umgebung, die den Modernisierungsbedarf erkennen lässt.

Besondere Aufmerksamkeit verdient das Untergeschoss. Die dortige Einheit verfügt über einen separaten Eingang und ist zudem mit einem Wohnrecht verbunden. Diese Rahmenbedingungen gehören offen zum Charakter des Angebots und sollten bei jeder weiteren Planung berücksichtigt werden. Gleichzeitig besitzt das Gebäude eine seltene Größe, eine solide Grundsubstanz und eine gewachsene Aufteilung über mehrere Ebenen, die sich mit Sachverstand und Sinn für Bestand in die Gegenwart führen lässt.

So steht hier kein glatt poliertes Haus, sondern ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit Geschichte, Substanz und klaren Aufgaben. Es wartet auf einen nächsten Abschnitt, in dem seine Fläche, seine drei Einheiten und sein grünes Grundstück wieder mit Ruhe, Licht und zeitgemäßer Qualität zusammenfinden.

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Ausstattung und Details

- freistehendes Wohnhaus
- mit Doppelgarage und Stellplatz
- 3 Wohneinheiten
- UG-Wohnung mit separatem Eingang
- UG-Wohnung mit Wohnrecht
- Massivbau
- Satteldach
- Ölheizung von 2000 mit Erdtank
- Heizraum mit Außenzugang
- Kunststofffenster, 2-fach verglast, 2001, im EG und DG
- UG-Fenster aus Baujahr
- Fenster mit Rollläden

Objektnummer: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Alles zum Standort

Dieses Gebäude befindet sich in einer äußerst vorteilhaften Lage mit optimaler Infrastruktur in Horb am Neckar - Bildechingen, die für alle Lebensphasen passt. Die Bushaltestelle, der Kindergarten und die Grundschule sind weniger als 900m entfernt, 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 and 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: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Sonstige Angaben

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: 26200009 - 72160 Horb am Neckar / Bildechingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schäffner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com