Horb am Neckar

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Neckartalblick

Objektnummer: 26200014



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 763 m²

Objektnummer: 26200014 - 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: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Auf einen Blick

Objektnummer	26200014
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

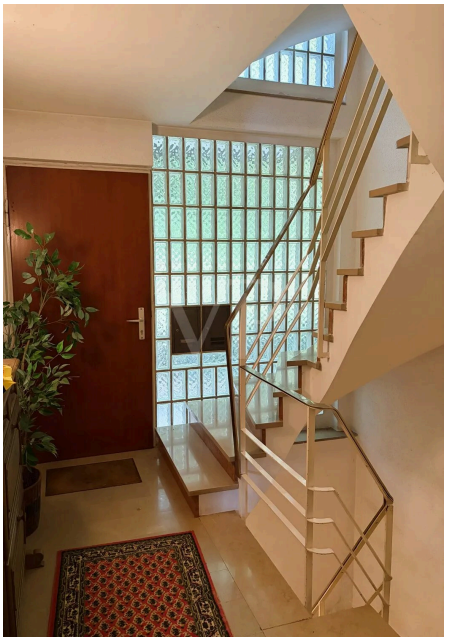
Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

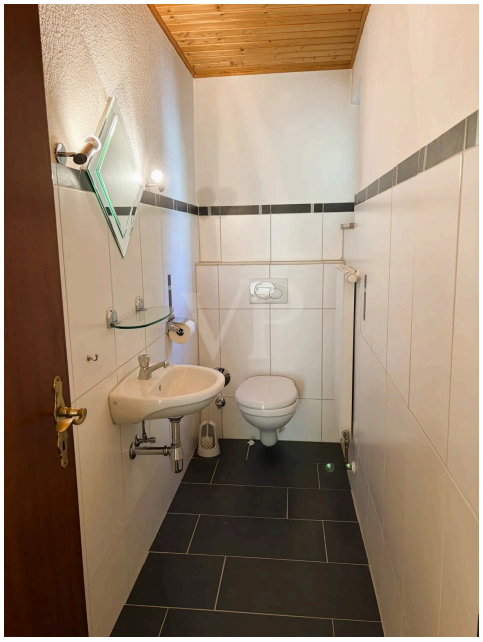
Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

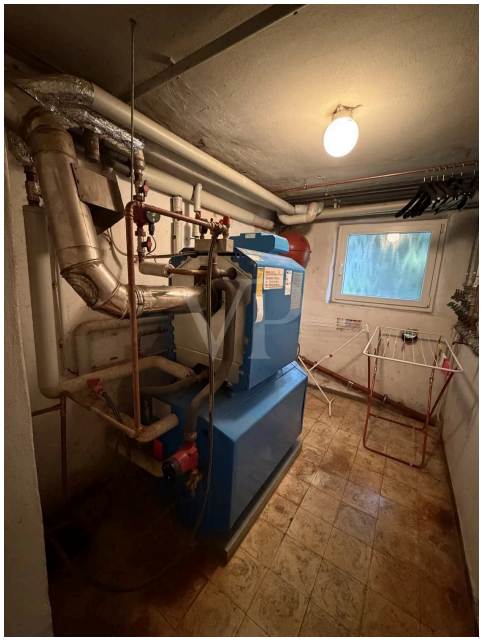
Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Ein erster Eindruck

Ein Zweifamilienhaus, das seit 1964 auf einem Grundstück von etwa 763 Quadratmetern über dem Neckartal thront. Die zurückgesetzte Lage am Ende einer ruhigen Straße lässt Alltagstrubel vergessen, während von Balkonen und Terrasse aus der Blick weit über das Tal schweift. Was sich hier in massiver Bauweise etabliert hat, zeigt seinen Charakter in großzügigen 250 Quadratmetern Wohnfläche und zehn einladenden Zimmern, deren Aufteilung dem Lebensrhythmus zweier Familien ebenso Raum gibt wie individuellen Wohnideen.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer angenehmen Zurückhaltung. Licht fällt durch die Kunststofffenster, die erst vor wenigen Jahren erneuert wurden, auf klassische Bodenbeläge. Eine breite Massivtreppe führt ins Obergeschoss, das 1987 um ein ausgebautes Dachgeschoss ergänzt wurde. Die Räume sind klar proportioniert, sechs Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug und Ruhe. Zwei Bäder, davon eines im Obergeschoss vollständig saniert, sorgen für Komfort im Alltag. Die beiden großen Balkone und die Terrasse öffnen das Haus nach außen, schaffen Verbindungen zwischen Innenraum und Landschaft. Die Erdgeschosswohnung wird nicht dargestellt, da hier noch eine Räumung stattfindet, ist aber gleich aufgeteilt wie die Obergeschosswohnung.

Das Untergeschoss überrascht mit Tageslicht, das durch die Fenster fällt und den Raum zu mehr macht als bloßer Abstellfläche. Zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb bieten Schutz für Fahrzeuge und kurze Wege ins Haus. Im Obergeschoss wurde der Balkonbelag erneuert, sodass sich der Ausblick ins Neckartal besonders gut genießen lässt. Die aktuelle Heiztechnik sorgt auch an kühlen Tagen für wohlige Wärme, während Satellitenanlage und Kabelanschluss moderne Konnektivität ermöglichen.

Über die Jahre haben sich Spuren des Lebens eingeschrieben, ein Feuchteschaden im Schlafzimmer des Obergeschosses erinnert daran, dass jedes Haus Pflege und neue Impulse braucht. Doch die Substanz bleibt überzeugend: Massive Bauweise, ein abgeschlossenes Treppenhaus mit soliden Stufen, Fenster aus jüngeren Jahren und die Ausstrahlung eines Hauses, das auf Verlässlichkeit setzt.

Wer das Haus betritt, spürt sofort die stille Großzügigkeit, die sich nicht aufdrängt, sondern mit jedem Schritt vertrauter wird. Die Aussicht ins Neckartal begleitet durch den Tag, die Räume laden zum Ankommen ein. Hier treffen gewachsene Qualität und die Möglichkeit, eigenen Stil einzubringen, aufeinander. Ein Haus, das darauf wartet, wieder mit Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Massivbau
- ruhige Lage
- sehr schöne Aussicht ins Neckartal
- 2 Garagen jeweils mit elektr. Torantrieb
- Dachgeschossausbau 1987
- Untergeschoss mit Tageslicht
- 1 Terrasse und 2 große Balkone
- Bad und WC im OG saniert
- abgeschlossenes Treppenhaus mit Massivtreppen
- Kunststofffenster von 2008/2009/2010
- aktuelle Heizkörper
- Feuchteschaden im Schlafzimmer OG
- Satellitenanlage
- Kabelanschluss Telekom
- Balkonbelag OG erneuert
- nicht vermietet und leer stehend

Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

Alles zum Standort

Horb am Neckar verbindet die Vorzüge eines wirtschaftlich gut eingebetteten Standorts mit einer angenehm überschaubaren, familienfreundlichen Atmosphäre. Die Stadt profitiert von ihrer Lage zwischen Stuttgart und dem Schwarzwald, einer soliden Infrastruktur sowie einer guten Anbindung per Bahn und Straße. Für Familien besonders attraktiv ist das Zusammenspiel aus bezahlbarem Wohnumfeld, stabiler Nachfrage und einem Umfeld, das durch Bildung, Arbeitsplätze und eine kontinuierliche Entwicklung geprägt ist.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich ein lebendiges, alltagsnahes Wohnumfeld mit viel Charme. Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar und schaffen kurze Wege im Familienalltag. Gleichzeitig sorgen Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote für Raum zur Bewegung und Erholung. Ergänzt wird dies durch eine gute Nahversorgung, medizinische Einrichtungen sowie ein vielseitiges gastronomisches Angebot, das den Standort zusätzlich aufwertet.

Besonders überzeugend ist die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Die Gewerbliche und Hauswirtschaftliche Schule Horb liegt nur etwa 3 Minuten zu Fuß entfernt, die Volkshochschule Horb rund 4 Minuten, das Martin-Gerbert-Gymnasium etwa 9 Minuten. Für die Kleinsten sind der Waldkindergarten Horb-Schütte in rund 11 Minuten und der Kindergarten St. Leonhard in etwa 14 Minuten erreichbar. Auch die Gutermann-Grundschule Horb befindet sich mit rund 18 bis 19 Minuten Fußweg in angenehmer Nähe. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestelle Horb Gymnasium ist in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Horb in rund 13 Minuten. Für den täglichen Einkauf stehen Aldi Süd in etwa 9 Minuten sowie Kaufland und REWE in rund 12 bis 15 Minuten zur Verfügung. Ärztliche Versorgung und Apotheken sind in der Kernstadt Horb ebenfalls gut eingebunden.

Damit präsentiert sich Horb am Neckar als ein Standort, der für Familien kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein verlässliches Umfeld auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

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: 26200014 - 72160 Horb am Neckar

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