

Horb am Neckar

Familienleben am Ortsrand: Ausblick genießen, großzügig gestalten

Objektnummer: 26200002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 892 m²

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

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

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Auf einen Blick

Objektnummer	26200002
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	263.36 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Die Immobilie



Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Ein erster Eindruck

Eine traumhafte Lage mit traumhafter Aussicht!

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 143 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 892 m². Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage und bietet durch ihre Positionierung eine herrliche Aussicht sowie eine ruhige Wohnatmosphäre. Das Haus wurde im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine großzügigen Ausbaureserven, insbesondere im Dachgeschoss, das bislang nicht ausgebaut wurde. Der voll unterkellerte Bereich bietet zusätzlich wertvollen Stauraum sowie Zugang zu 1-2 Garagen, die sich praktischerweise im Untergeschoss befinden.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die sich im Erdgeschoss befinden. Das Raumkonzept bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für größere Familien, das Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer im Erdgeschoss steht dem täglichen Komfort ebenso zur Verfügung wie ein separates Dusch-WC im Untergeschoss, welches sich insbesondere für Gäste oder den täglichen Bedarf im Kellerbereich als äußerst praktisch erweist.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine überdachte Terrasse, die einen direkten Zugang vom Wohnbereich ermöglicht und sich bestens für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was insbesondere Käufern, die eigenen Vorstellungen realisieren möchten, vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Eine Teilerneuerung der Fenster erfolgte im Jahr 2006 – hier wurden teilweise Kunststofffenster bereits installiert, während sich die restlichen Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung noch im Ursprungszustand von 1978 befinden. Die Zentralheizung wird über eine Ölheizung (Baujahr 1989) betrieben, die über Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 8.000 Litern (4 x 2.000 l) versorgt wird. Zusätzlich ist ein Anschluss für einen Kaminofen vorhanden, der Ihnen die Option bietet, zusätzliche Gemütlichkeit durch Holzfeuerwärme zu schaffen.

Die Ausstattungsqualität kann als normal beschrieben werden. Die massive Bauweise sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und ein solides Fundament, während die großzügige Grundstücksfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für den Garten, Spielflächen oder weitere Gestaltungsideen eröffnet.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit großem Potenzial für individuelle Anpassungen und Erweiterungen. Insbesondere die Ausbaureserven im Dachgeschoss eröffnen Perspektiven für mehr Raum und eine zukünftige Wertsteigerung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus in attraktiver Ortsrandlage für Sie bereithält.

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Ortsrandlage mit Aussicht
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- 1-2 Garagen im Untergeschoss
- Dachgeschoss nicht ausgebaut, große Ausbau-Reserven
- Walmdach
- Holzfenster 2-fach isolierverglast aus Baujahr
- teilweise erneuert durch Kunststofffenster, 2006
- Ölheizung, 1989, mit Kunststofftanks, 4 x 2.000l
- Anschluss für Kaminofen
- Einbauküche inkl. Geräte im Erdgeschoss
- überdachte Terrasse im EG
- 3 Schlafzimmer im EG
- Dusch-WC im UG

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Alles zum Standort

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> (2025-04)

Isenburg liegt rund 4 km südwestlich von Horb im Isenburger Tal, welches in das Neckartal mündet.

Der Teilort gliedert sich in einen auf der Höhe gelegenen Wohnplatz "Auf den Höfen" und im Tal gelegene Wohnhäuser. Isenburg ist eine kleine Wohngemeinde mit Erholungsfunktionen und Wanderwegen in reizvoller, walddreicher Umgebung. Bei der

ehemaligen Burg wurde ein Rastplatz angelegt.

Objektnummer: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schöffner

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