

Horb am Neckar / Nordstetten

# Mehrfamilienhaus (5 WE) in Horb am Neckar - Nordstetten

Objektnummer: 24200012



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

**KAUFPREIS: 327.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

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

**Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>24200012</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>327.500 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>18</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	107.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.04.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 328 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für Selbstnutzer oder Investoren. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eignet sich hervorragend für Käufer, die individuelle Gestaltungsideen umsetzen möchten.

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet und erstreckt sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Insgesamt stehen Ihnen fünf abgeschlossene Wohneinheiten zur Verfügung, welche sich flexibel nutzen oder vermieten lassen. Die insgesamt 18 Zimmer verteilen sich auf rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bieten damit ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte.

Alle Wohnungen verfügen über großzügig geschnittene Räume mit angenehmer Belichtung durch zahlreiche Fenster. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die zusätzliche Aufenthaltsqualität ermöglichen und zugleich jede Etage aufwerten. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard und bietet somit Freiraum für Modernisierungen nach individuellem Bedarf.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit neben den Wohnflächen ausreichend Nutzfläche für Abstellmöglichkeiten, Hauswirtschaft und Technik. Im Untergeschoss steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, Ergänzt wird das Angebot durch vier Außenstellplätze, die sowohl Bewohnern als auch Besuchern komfortables Parken ermöglichen. Im 2. Dachgeschoss befinden sich ebenfalls noch weitere Abstellräume.

Die Immobilie wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt, welche mit zusätzlich installierten elektrischen Heizkomponenten für Flexibilität sorgt. Die Umgebung ist von einer gewachsenen Nachbarschaft geprägt, die eine stabile Struktur mit kurzen Wegen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und erhöhen die Attraktivität des Standorts. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet ist.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie mit großem Potenzial zu erwerben und eigene Ideen zu realisieren. Gerne stehen wir für weitere Informationen und eine individuelle Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus
- Massivbau
- 5 Wohneinheiten
- 1 Garage im UG
- 4 Stellplätze
- 2 Balkone
- Kunststofffenster 2007
- Ölzentralheizung 1998
- Vollunterkellert

**Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## **Alles zum Standort**

Horb am Neckar besticht als stabile mittelgroße Stadt im nördlichen Schwarzwald durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine solide wirtschaftliche Basis, die eine risikoarme und nachhaltige Investitions Umgebung schafft. Die Stadt fungiert als regionales Zentrum mit guter Anbindung an die umliegende Metropolregion Stuttgart, was die Infrastruktur für Bewohner und Unternehmen gleichermaßen attraktiv gestaltet. Diese Kombination aus naturnaher Lage und funktionaler Infrastruktur macht Horb am Neckar zu einem interessanten Standort für langfristige Kapitalanlagen mit moderatem Wachstumspotenzial.

Der Stadtteil Nordstetten, eingebettet in die harmonische Landschaft des Nordschwarzwalds, überzeugt durch seine ruhige Wohnlage und die ausgewogene Altersstruktur, die sowohl Erwerbstätige als auch Senioren anspricht. Die verkehrstechnische Anbindung mit mehreren Buslinien sowie dem Bahnhof Horb, der in circa 3 Autominuten Entfernung liegt, gewährleistet eine hervorragende Mobilität und erschließt den Standort optimal für Pendler und lokale Wirtschaftsteilnehmer. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und ländlicher Ruhe macht Nordstetten zu einem gefragten Wohn- und Investitionsstandort.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von Kindergärten wie dem Katholischen Integrativen Kinderhaus in nur wenigen Autominuten Entfernung bis hin zu weiterführenden Schulen und der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Horb, welche etwa 3 Autominuten entfernt sind, reicht. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und einer geriatrischen Rehabilitationsklinik in Entfernungen von bis zu rund 5 Autominuten gewährleistet, was die Attraktivität für eine breite Bevölkerungsstruktur erhöht. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie REWE und Kaufland, die innerhalb von etwa 4 Autominuten erreichbar sind, sowie ein ansprechendes gastronomisches Angebot mit Restaurants und Cafés, die das urbane Leben bereichern.

Für Investoren bietet diese Lage eine stabile und gut erschlossene Basis mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial, getragen von einer ausgewogenen Nachfrage und einer soliden Infrastruktur. Die Kombination aus naturnaher Lage, funktionaler Verkehrsanbindung und umfassender Versorgung schafft ein nachhaltiges Umfeld, das sowohl für Mieter als auch für Eigentümer attraktiv ist. Nordstetten in Horb am Neckar präsentiert sich somit als verlässliche und zukunftsichere Investitionsadresse im Herzen Baden-Württembergs.

**Objektnummer: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## **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: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## **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](mailto:horb@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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