

Horb am Neckar / Nordstetten

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Horb-Nordstetten

Objektnummer: 26200001

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292,36 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 552 m²

Objektnummer: 26200001 - 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: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26200001
Wohnfläche	ca. 292,36 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1994
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	685.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Die Immobilie



**Sie haben
*Interesse?***

Fordern Sie gerne das
aussagekräftige Exposé an.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand und überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen und seine vielseitige Nutzbarkeit. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 292,36 m², verteilt auf insgesamt 14 Räume, bietet das Objekt ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Das Grundstück umfasst rund 552 m² und ist harmonisch in ein ruhiges Wohngebiet eingebettet, das sowohl Privatsphäre gewährleistet als auch eine angenehme Nachbarschaft bietet.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, die jeweils durchdacht konzipiert wurden. Sie verfügen über sieben Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert: Im Dachgeschoss wurden fünf Dachflächenfenster erneuert, zudem erhielten in den Jahren 2018, 2022 und 2023 drei Wohnungen neue, pflegeleichte Vinylböden. Die Einbauküche im Untergeschoss wurde 2021 aktualisiert, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich gesteigert wurde.

Weitere Sanierungsmaßnahmen betreffen den Außenbereich: Die Fassade wurde 2020 frisch gestrichen, das Dach der Doppelgarage im Jahr 2019 instandgesetzt. Eine moderne Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2013 sorgt für eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung über das gesamte Haus mittels Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem guten, zeitgemäßen Standard.

Das massiv gebaute Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert. Die Kellerräume sowie eine praktische Waschküche sind gefliest und über einen außenliegenden Kellerabgang direkt zugänglich. Für Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage sowie drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung, sodass auch das Parkplatzangebot komfortabel gelöst ist.

Drei separate Balkone bieten die Möglichkeit, den Feierabend an der frischen Luft zu genießen. Die Kombination aus attraktiver Lage im Wohngebiet und der guten Verkehrsanbindung, insbesondere zur nahen Bundesautobahn A 81, unterstreicht die praktikablen Aspekte des Hauses. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Nordstetten und Horb am Neckar schnell erreichbar und sorgen für einen reibungslosen Alltag.

Die Immobilie befindet sich durchweg in einem gepflegten Zustand, was auf die laufenden Modernisierungen und die regelmäßige Instandhaltung zurückzuführen ist. Perspektivisch ist auch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen vorstellbar, was

vielfältige Möglichkeiten für Kapitalanleger wie auch Eigennutzer eröffnet.

Insgesamt empfiehlt sich dieses Mehrfamilienhaus als attraktives Angebot für alle, die eine großzügige und wertbeständige Immobilie in ruhiger Wohnlage mit zeitgemäßer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Ausstattung und Details

- 5-Familien-Haus
- Doppelgarage
- 3 Stellplätze
- außenliegender Kellerabgang
- Massivbau
- sehr ruhige Lage im Wohngebiet
- gute Anbindung an BAB 81
- sehr gepflegter Zustand
- Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich
- UG Kellerräume und Waschküche gefliest
- 3 Balkone

Objektnummer: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Alles zum Standort

Der Stadtteil Nordstetten liegt 2,5 km südöstlich von Horb am Neckar auf der Hochebene über dem rechten Neckartalabhang.

Nordstetten zählt zu den größten Stadtteilen und neben einer Grundschule und Kindergärten bietet sich den Einwohnern des Ortes eine gute Infrastruktur, unter anderem findet ein Wochenmarkt statt. Dank einer Vielzahl von Vereinen sind zahlreiche Einrichtungen und ein gutes Freizeitangebot vorhanden. Durch die Nähe zur Autobahn herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teilort von Horb am Neckar.

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, Mühlingen, 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 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 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: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26200001 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com