

Horb am Neckar / Nordstetten

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 26200003

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 576 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26200003 - 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: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 26200003                  | Kaufpreis             | 395.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 164,5 m <sup>2</sup>  | Haustyp               | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                         | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Schlafzimmer | 5                         | Bauweise              | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |
| Baujahr      | 1979                      |                       |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |                       |   |

Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 170.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 08.04.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1979              |

Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



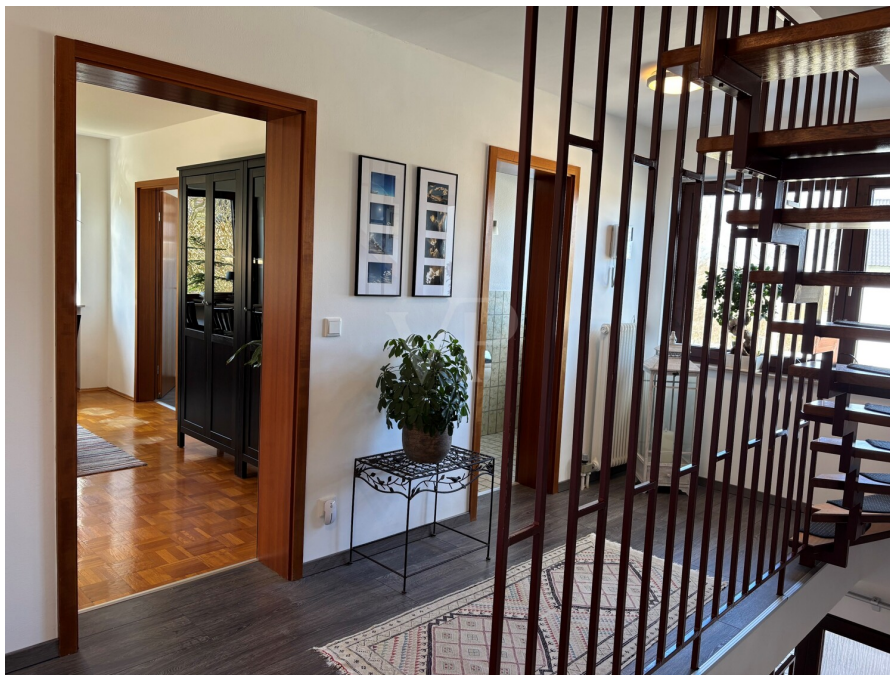
Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



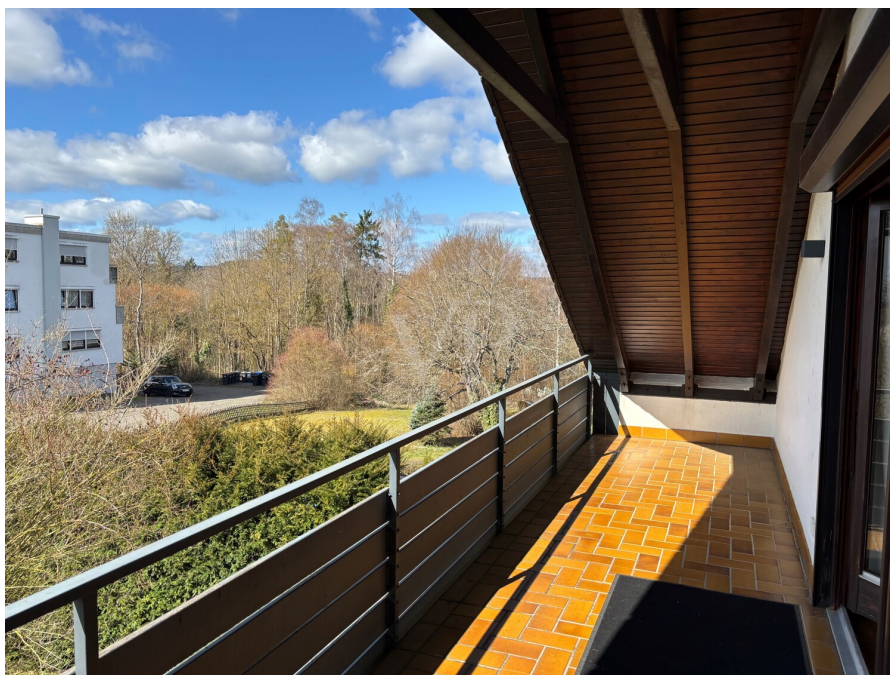
Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

## Die Immobilie



**Sie haben  
Interesse?**

Fordern Sie gerne das  
aussagekräftige Exposé an.

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



**Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 164,5 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 576 m<sup>2</sup> optimale Bedingungen für junge Familien, die Wert auf Raumangebot und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Das 1979 errichtete Haus vermittelt durch seine sonnige Ausrichtung und den liebevoll angelegten Garten mit Baum- und Heckenbestand besondere Wohnqualität und präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt. Somit kann ohne eine große Baustelle in ein wohnlich eingerichtetes Haus eingezogen werden.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt insgesamt über 8 Zimmer, darunter 5 mögliche Schlafzimmer. Hier findet jede Generation ausreichend Platz zur individuellen Entfaltung und Gestaltung, sodass die Immobilie sich besonders durch ihre optimale Größe für junge Familien auszeichnet. Die Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables und flexibles Wohnen, große Familien und auch Gäste finden hier ein komfortables Zuhause.

Der Eingangsbereich befindet sich im Untergeschoss, auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls die Garage, die direkt zugänglich ist und bequemes Parken sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Zentraler Mittelpunkt des Hauses ist das Erdgeschoss mit zwei sonnigen Terrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Hier genießen Sie eine angenehme Aussicht auf den gepflegten Garten in Süd-West-Ausrichtung. Die großzügige Gartenanlage ist ideal für Kinder zum Spielen oder gemeinsame Stunden unter freiem Himmel.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden aber noch nicht vollständig ausgestattet. Im Erdgeschoss stehen ein großzügiges Bad sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Dusch-WC. Ein zusätzlicher Balkon im Dachgeschoss erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ebenfalls eine sonnige Aufenthaltsmöglichkeit.

Technisch ist das Haus mit einer Zentralheizung (Ölheizung aus dem Jahr 2005) ausgestattet, was effizientes und komfortables Heizen gewährleistet. Für Unterhaltung und modernes Wohnen sorgt eine installierte Satellitenanlage. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet damit eine solide Basis, die nach individuellen Vorstellungen weiterentwickelt werden kann.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Möglichkeit, sie möbliert zu übernehmen. Dies bietet Interessenten die Chance, sofort einzuziehen und die vorhandene Möblierung zu nutzen oder nach eigenen Wünschen zu ergänzen.

**Diese Doppelhaushälfte spricht insbesondere junge Familien an, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit ausreichend Platz sind und eine flexible Raumaufteilung schätzen. Die sonnige Lage, der herrliche Garten und die familienfreundliche Umgebung machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, überzeugen Sie sich selbst von den vielen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.**

**Objektnummer: 26200003 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten**

## **Ausstattung und Details**

- **Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte**
- **Garage im UG**
- **Eingang im UG**
- **Ölheizung von 2005**
- **2 Terrassen im EG**
- **Balkon im DG**
- **Einbauküche (ohne Backofen)**
- **Bad und Gäste-WC im EG**
- **Dusch-WC im DG (mit Wasserschaden)**
- **5 Schlafzimmer**
- **Garten in Süd-West-Ausrichtung**
- **Satellitenanlage**
- **Gartenanlage mit Baum- und Heckenbestand**

**Objektnummer: 26200003 - 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, 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 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: 26200003 - 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: 26200003 - 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)**