

Horb am Neckar

# Sonniges Zweifamilienhaus mit Naturstein und alpenländischer Holzkunst

Property ID: 26200007

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 510.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 684 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## At a glance

Property ID	26200007	Purchase Price	510.000 EUR
Living Space	ca. 201 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7.5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1986	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	163.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.05.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## The property



Sie haben  
*Interesse?*

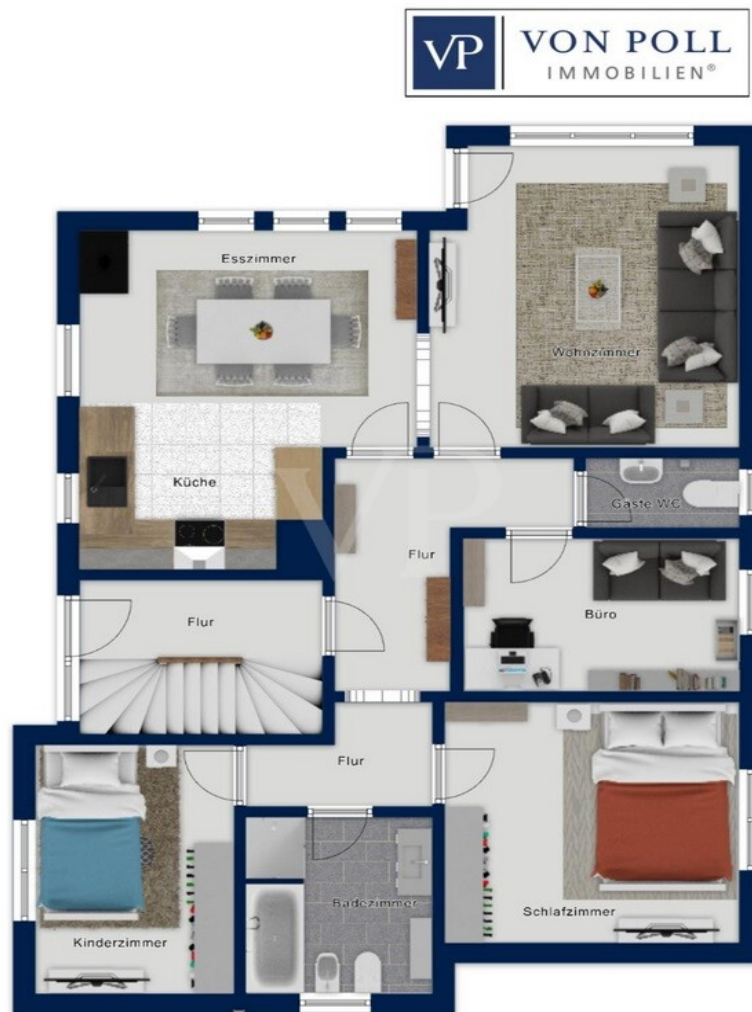
Fordern Sie gerne das  
aussagekräftige Exposé an.

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



Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar**

## A first impression

Charakter zeigt sich hier leise und entschieden: ein massiv gebautes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1986, modernisiert bis 2025, mit ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ebenen Grundstück von ca. 684 m<sup>2</sup>. Das Haus wirkt nicht inszeniert, sondern gewachsen, mit Substanz, Sorgfalt und einer warmen handwerklichen Note. Zur Gartenseite prägen heller Putz, Naturstein, dunkles Holz und der weit gezogene Balkon eine Fassade mit alpenländischer Ruhe. Der gepflegte Garten legt sich eben um das Haus, gefasst von einer Natursteinmauer zum Gehweg; ein Gartenhaus ergänzt den Außenbereich, die Doppelgarage verfügt über Strom- und Wasseranschluss, ihr Flachdach wurde saniert.

Im Erdgeschoss spielt sich das Wohnen großzügig und bodennah ab. Drei Schlafzimmer mit Holzparkett bringen eine wohnliche Tiefe in diese Ebene, während die übrigen Räume, ebenso wie das Untergeschoss, gefliest sind und damit eine solide, pflegeleichte Basis schaffen. Die Einbauküche aus dem Jahr 2020 ist mit elektrischen Großgeräten ausgestattet und fügt sich selbstverständlich in den Alltag ein. Im Essbereich rahmen drei Rundbogenfenster den Blick ins Grüne, darunter steht der gemauerte Kaminofen mit breiter Ablage und rustikaler Steinbasis. Innen verputzte Wände, Rollläden und Holzklappläden unterstreichen den gepflegten, beständigen Eindruck. Zur Terrasse öffnet sich das Haus mit einer geschützten Sitzfläche, einer Markise und jenem Maß an Privatsphäre, das im Sommer den Tagesrhythmus nach draußen verlegt. Unter dem Balkon entsteht auf der Terrasse ein angenehm beschatteter Platz mit Natursteinwand, Pflasterfläche und dichtem Grün an den Rändern. Der gemauerte Kamingrill sitzt kraftvoll in der Steinwand und gibt diesem Außenplatz eine fast südländische Selbstverständlichkeit.

Das Dachgeschoss ist bereits in Teilen ausgebaut: zwei Schlafzimmer, ein Dusch-WC und ein Abstellraum sind vorhanden, dazu warten Wohnzimmer, Küche und Bad auf den vorbereiteten weiteren Ausbau. Das abgeschlossene Treppenhaus schafft klare Wege zwischen den Ebenen, ohne die Wohnlichkeit des Hauses zu stören. Die Holz-Balkonverkleidung aus Österreich setzt außen einen besonderen Akzent, während das voll verschaltete und gedämmte Dach für Substanz über dem Kopf sorgt. Der Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erreichbar und ergänzt die vorhandenen Abstellflächen unaufgeregt und praktisch.

Auch das Untergeschoss ist mehr als reine Nebenfläche. Das Haus ist voll unterkellert und besitzt einen separaten Kellerabgang, dazu eine große, halbhoch geflieste Waschküche, eine Vorratsküche, ein separates WC sowie einen Vorratsraum mit offenem Ziegelboden. Die Fernwärmeversorgung passt zur modernisierten Gesamterscheinung und hält die Technik im Hintergrund. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, zwei Bädern, zwei Balkonen beziehungsweise

**Terrassen und seiner zweifamilientauglichen Anlage bleibt dieses Haus angenehm vielseitig, ohne beliebig zu wirken. Verfügbar ist es ab Dezember 2026, ein Haus mit gewachsener Haltung, viel Platz und einem Garten, der schon beim ersten Schritt entschleunigt.**

**Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar**

## **Details of amenities**

**Verfügbar ab Dezember 2026**

- **Zweifamilienhaus**
- **Massivbau**
- **voll unterkellert**
- **separater Kellerabgang**
- **abgeschlossenes Treppenhaus**
- **Doppelgarage mit Strom- und Wasseranschluss, Flachdach saniert**
- **sehr gepflegter und ebener Garten**
- **Natursteinmauer zum Gehweg**
- **Gartenhaus**
- **Rollläden und Holzklappläden**
- **3 Schlafzimmer im EG mit Holzparkett**
- **2 Schlafzimmer im DG mit Laminat**
- **alle weiteren Räume inkl. UG gefliest**
- **Einbauküche im EG inkl. elektr. Großgeräte, 2020**
- **EG Innenwände verputzt**
- **gemauerter Kaminofen im EG**
- **gemauerter Kamingrill bei der Terrasse**
- **Terrasse mit Markise**
- **Vorrat mit offenem Ziegelboden im UG**
- **große Waschküche im UG, halbhoch gefliest**
- **Vorratsküche im UG**
- **separates WC im UG**
- **Dach voll verschalt und gedämmt**
- **Dachspitz mit Einschubtreppe**
- **2 Schlafzimmer, Dusch-WC und Abstellraum im DG ausgebaut**
- **Wohnzimmer, Küche und Bad im DG als vorbereiteter Ausbau**
- **Holz-Balkonverkleidung im DG aus Österreich**

**Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar**

## All about the location

Horb am Neckar besticht als charmante Kleinstadt im ländlichen Baden-Württemberg durch seine ausgewogene Verbindung von naturnahem Wohnen und solider Infrastruktur. Mit rund 25.000 Einwohnern fungiert die Stadt als regionales Zentrum im Landkreis Freudenstadt und überzeugt insbesondere Familien durch ein sicheres, familienfreundliches Umfeld mit einer niedrigen Kriminalitätsrate unter dem Landesdurchschnitt. Die verkehrliche Anbindung an die Metropolregion Stuttgart sowie die Nähe zu Tübingen und Offenburg ermöglichen eine attraktive Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Die stabile Bevölkerungsstruktur und die hohe Eigentümerquote unterstreichen die beständige Wohnqualität und das harmonische Miteinander in Horb.

Die Umgebung bietet Familien eine Vielzahl an Möglichkeiten, um den Alltag angenehm und abwechslungsreich zu gestalten. Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe: Von Kindergärten, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind, über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Dualen Hochschule Stuttgart am Campus Horb, die in ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt sind. Diese Vielfalt an Bildungsangeboten schafft eine ideale Grundlage für die Entwicklung und Förderung der Kinder in jedem Alter. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen, wie etwa Horb Nordring, garantiert eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Auch in puncto Gesundheit und Freizeit überzeugt Horb mit einem umfassenden Angebot. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in einem Radius von wenigen Fahrminuten erreichbar, was gerade für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Versorgungskomfort vermittelt. Für aktive Erholung und Spielspaß sorgen zahlreiche Spielplätze und Sporteinrichtungen, die schnell erreichbar sind. Der nahegelegene Stadtpark und das ehemalige Gartenschau Gelände laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Familienausflügen ein. Kulinarisch bereichern gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants das Angebot, die ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar sind und zum Verweilen einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Horb am Neckar eine herausragende Lebensqualität. Die Kombination aus umfassender Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer warmherzigen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

**Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar**

## Other information

**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.

**Property ID: 26200007 - 72160 Horb am Neckar**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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