

Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

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

*Número de propiedad: 24200012*

Neuvorstellung



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

**PRECIO DE COMPRA: 362.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 328 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## De un vistazo

Número de propiedad	24200012
Superficie habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	18
Baños	6
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	362.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 300 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	107.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.04.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## Todo sobre la ubicación

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 Investitionsumgebung 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 Entfernung 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 zukunftssichere Investitionsadresse im Herzen



VON POLL  
REAL ESTATE

Baden-Württembergs.

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 24200012 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten – Nordstetten

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eckhard Schäffner

---

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar  
Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0  
E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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