

Dornhan

# Freiraum genießen: Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Galerie und großem Garten

CODE DU BIEN: 26200005

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.107 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26200005</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 162,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2016</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>650.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## **Informations énergétiques**

<b>Chauffage</b>	<b>Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>07.05.2036</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>39.20 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>A</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2016</b>

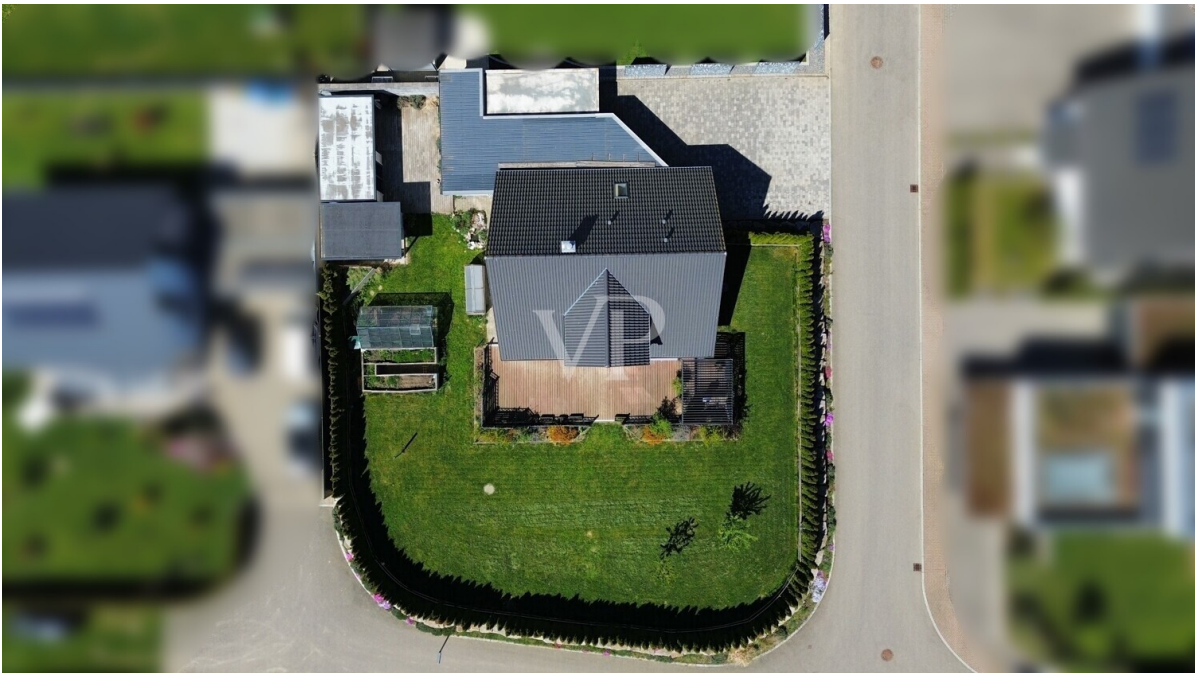
CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan

## La propriété



### Sie haben *Interesse?*

Fordern Sie gerne das  
aussagekräftige Exposé an.

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



**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## **Une première impression**

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 162,5 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.107 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und liegt in einem wertigen, ansprechenden Wohnumfeld. Insgesamt stehen 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, zur Verfügung, sodass ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse gegeben ist.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und bietet eine durchdachte Ausstattung mit einem hochwertigen Standard. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch Fußbodenheizung und einem drehbaren Kaminofen, der für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt. Im Wohnbereich sind großformatige, dunkle Fliesen verlegt, die für ein modernes und zeitgemäßes Ambiente sorgen. Elektrisch betriebene Rollläden, eine offene Holzterrasse sowie eine offene Galerie mit Luftraum über dem Essbereich unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität.

Herzstück des Hauses ist die offen gestaltete Einbauküche mit exklusiver Ausstattung. Sie beinhaltet hochwertige Elektro-Großgeräte der Marke Siemens, viel Arbeitsfläche und einen angrenzenden Vorratsraum. Die Küche ist nahtlos in den Wohn- und Essbereich integriert und ermöglicht ein kommunikatives Miteinander. Große Fensterflächen im Galeriebereich sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen einen angenehmen Übergang zur großzügigen Terrasse und in den Garten.

Das Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es gibt eine sehr große Terrasse mit überdachtem Freisitz, einen liebevoll angelegten Garten mit Hecken als Sichtschutz, ein Gartenhaus, ein separates Saunahaus mit geschütztem Freisitz, ein Gewächshaus sowie Hochbeete. Die Außenterrasse wurde mit Holz beplankt und lädt – ebenso wie die überdachte Fläche – zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Garten ist umschlossen von einer dichten Hecke, die Privatsphäre bietet, und einem gepflegten Rasenbereich.

Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Carport, die gemeinsam mit einer großzügigen, gepflasterten Zufahrt viel Platz für Fahrzeuge bieten. Ein großer Abstellraum an der Garage und ein separater Holzlagerbereich bieten weitere Staufläche. Der Dachspitz kann zudem als großzügiger Lagerraum genutzt werden.

Für Freizeit und Erholung steht das moderne Saunahaus zur Verfügung. Die Sauna ist vollständig mit Holz verkleidet, besitzt moderne Glaselemente und bietet ein stilvolles und einladendes Ambiente. Ein direkter Zugang zum Außenbereich ermöglicht das Abkühlen nach dem Saunagang.

Zudem ist das Haus mit Kabelanschluss und Glasfasertechnik ausgestattet – eine ausgezeichnete Basis für Homeoffice oder multimediale Anwendungen. Ein Highlight für Hobby-Gärtner ist das separate Gewächshaus mit den vorgelagerten Hochbeeten. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden, dennoch sorgen clevere Raumlösungen und

**zahlreiche Stauflächen für viel Komfort. Dieses Einfamilienhaus begeistert durch seinen gepflegten Zustand, seine gehobene Ausstattung sowie durch das großzügige Grundstück – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen mit viel Raum für die ganze Familie. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Massivbau
- sehr gepflegtes Wohnumfeld
- Garage (elektr. Torantrieb) und Carport mit großzügiger Zufahrt
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- großes Grundstück
- offene Einbauküche mit exklusiver Ausstattung (inkl. elektr. Großgeräte, Siemens)
- Vorratsraum
- drehbarer Kaminofen
- elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung
- offene Holztreppe
- Galerie mit Luftraum über dem Essbereich
- sehr große Terrasse mit überdachtem Freisitz
- keine Unterkellerung
- Gartenhaus
- Saunahaus mit geschütztem Freisitz
- Gewächshaus und Hochbeete
- großer Abstellraum an der Garage und Holzlager
- Dachspitz als großzügiger Lagerraum nutzbar
- Hecke als Sichtschutz ringsum den Garten
- Kabelanschluss/Glasfaser

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## Tout sur l'emplacement

Dornhan, eingebettet im malerischen Schwarzwald, besticht durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Ruhe und einer familienfreundlichen Lebensqualität. Die Gemeinde mit rund 6.000 Einwohnern bietet eine behagliche, niedrigdichte Wohnstruktur, die besonders Familien ein sicheres und gesundes Umfeld garantiert. Die erhöhte Lage sorgt für eine ausgezeichnete Luftqualität und eine friedvolle Atmosphäre, die den Alltag bereichert. Trotz der ländlichen Prägung ist Dornhan durch seine stabile Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Versorgungszentren ein idealer Ort für ein nachhaltiges und entspanntes Familienleben.

Die Umgebung von Dornhan zeichnet sich durch eine Vielzahl an Einrichtungen aus, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Bildungseinrichtungen wie der städtische Kindergarten und die Hans-Holzwarth-Grundschule sind in nur etwa 6 bis 9 Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Basis für die frühkindliche und schulische Entwicklung. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen wie die John-Bühler-Realschule, die ebenfalls in angenehmer Nähe liegt. Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen renommierte Ärzte und eine Stadtapotheke bereits nach einem kurzen Spaziergang von rund 5 bis 10 Minuten zur Verfügung, was eine schnelle und unkomplizierte Versorgung gewährleistet.

Freizeit und Erholung finden Familien in Dornhan in vielfältiger Form: Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Der nahegelegene Mehrgenerationenplatz fördert das Gemeinschaftsgefühl und bietet Raum für Begegnungen aller Altersgruppen. Für entspannte Stunden sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Dornhan Textil Bleibel in 8 Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine flexible Mobilität für die ganze Familie. Zudem liegen die Städte Horb, Freudenstadt und Rottweil in angenehmer Erreichbarkeit, was zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und berufliche Perspektiven eröffnet.

Diese harmonische Kombination aus naturnaher Lage, umfassender Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot macht Dornhan zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine gesunde Lebensweise legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26200005 - 72175 Dornhan**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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