

Horb am Neckar / Rexingen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Aussicht

????????? ??????????: 25200017

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 544 m²

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25200017
???????????	ca. 135 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	7
????????????? ???	5
??????????	
?????????	2
????? ?????????????	1984
?????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	260.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2019
?????????	???????
?????????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	??????? ??????? ????????????	158.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.07.2035	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	????????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1984

???????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



???????? ??: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ???????



??????? ???????? : 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?? ????????



??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

??? ?????? ???????????

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Terrasse

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1984 auf einem ca. 544 m² großen Grundstück in Hanglage errichtet. Die Wohnfläche von ca. 135 m² verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, wodurch sowohl Familien als auch Menschen mit Platzbedarf ein attraktives Angebot vorfinden.

Die Immobilie ist zeitgemäß ausgestattet und wurde regelmäßig modernisiert. Im Jahr 2019 erfolgte der Austausch des Boilers in der Einliegerwohnung, eine teilweise Dachdämmung wurde 2024 vorgenommen. Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Fußbodenheizung und elektrischer Heizung sowie einem Kaminofen. Die Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung wurden 2004 eingebaut und bieten gute Wärmedämmung und Sicherheit. Viele Ausstattungsmerkmale entsprechen einer normalen Wohnqualität und sind funktional auf die Anforderungen des Alltags zugeschnitten.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 106 m². Sie besticht durch eine gelungene Raumaufteilung: Im Erdgeschoss liegen das zentrale Wohn- und Esszimmer mit angeschlossenem Kaminofen – hier können Sie an kühlen Tagen entspannte Stunden verbringen. Die offene Küche schließt sich harmonisch an. Über das Wohnzimmer gelangt man auf eine großzügige Terrasse, die durch eine Markise beschattet wird und einen gelungenen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die Terrasse wird in den Sommermonaten viele Gelegenheiten für geselliges Beisammensein bieten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer.

Im Dachgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum, der praktisch in die Etage integriert wurde. Das Badezimmer im Dachgeschoss komplettiert die Hauptwohnung und bietet Komfort für die ganze Familie.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält, z.B. Werkstatt, Lager etc. Außerdem steht eine Doppelgarage mit separatem Abstellraum zur Verfügung – hier finden Auto, Fahrräder und weitere Gegenstände ausreichend Platz.

Die ca. 28,6 m² große Einliegerwohnung besitzt einen eigenen Zugang und wurde mit

einem Laminatboden sowie einer kleinen Einbauküche (2-Platten-Herd, Kühlschrank) ausgestattet. Ein innenliegendes Dusch-WC ist ebenfalls vorhanden. Diese Einheit eignet sich hervorragend zur Vermietung oder auch als separates Büro.

Zur weiteren Ausstattung zählen eine Außentreppe, über die der Garten bequem erreicht werden kann, sowie eine Satellitenanlage. Das ehemalige Pumphaus aus dem Jahr 1963 steht direkt an der Straße und fungierte zuletzt als praktischer Lagerraum.

Die Lage des Hauses verbindet ruhiges Wohnen in Hanglage mit Aussicht und guter Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs in Horb am Neckar. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihr funktionales Raumkonzept sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie künftig gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich bei einem persönlichen Rundgang von den Vorzügen dieses besonderen Angebots überzeugen.

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

???????????????? ???? ?????????

Einfamilienhaus in Hanglage mit Aussicht

- Doppelgarage mit Abstellraum
- Außentreppe zum Garten
- Werkstatt im UG
- Hauptwohnung im EG/DG, ca. 106 m² Wohnfläche
- große Terrasse mit Markise im EG
- Satellitenanlage
- Kaminofen im EG
- Hauswirtschaftsraum im DG
- Kunststofffenster, isolierverglast, 2004
- teilweise Dachdämmung, 2024

Einliegerwohnung, ca. 28,6 m² Wohnfläche

- mit Laminatboden
- kleine Einbauküche mit 2-Platten-Herd und Kühlschrank
- innenliegendes Dusch-WC
- ehemaliges Pumphaus von 1963
- direkt an der Straße, als Lager nutzbar

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

??? ??? ??? ???????????

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 und 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.

Rexingen liegt rd. 4 km westlich von Horb in dem als Neckar-Seitental auslaufenden Rexinger Tal.

Wichtige, im Ort vorhandene Einrichtungen sind die Johanniterhalle, der Kindergarten und die Grundschule. Die örtlichen Vereine prägen das Leben in Rexingen im sportlichen und kulturellen Bereich.

Der Stadtteil Rexingen wurde am 01.07.1971 in die Große Kreisstadt Horb am Neckar eingemeindet.

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25200017 - 72160 Horb am Neckar / Rexingen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Eckhard Schöffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

E-Mail: horb@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com