

Horb am Neckar

Sonniges Zweifamilienhaus mit Naturstein und alpenländischer Holzkunst

Codice oggetto: 26200007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 510.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 684 m²

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26200007	Prezzo d'acquisto	510.000 EUR
Superficie netta	ca. 201 m²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	163.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

La proprietà



Sie haben
Interesse?

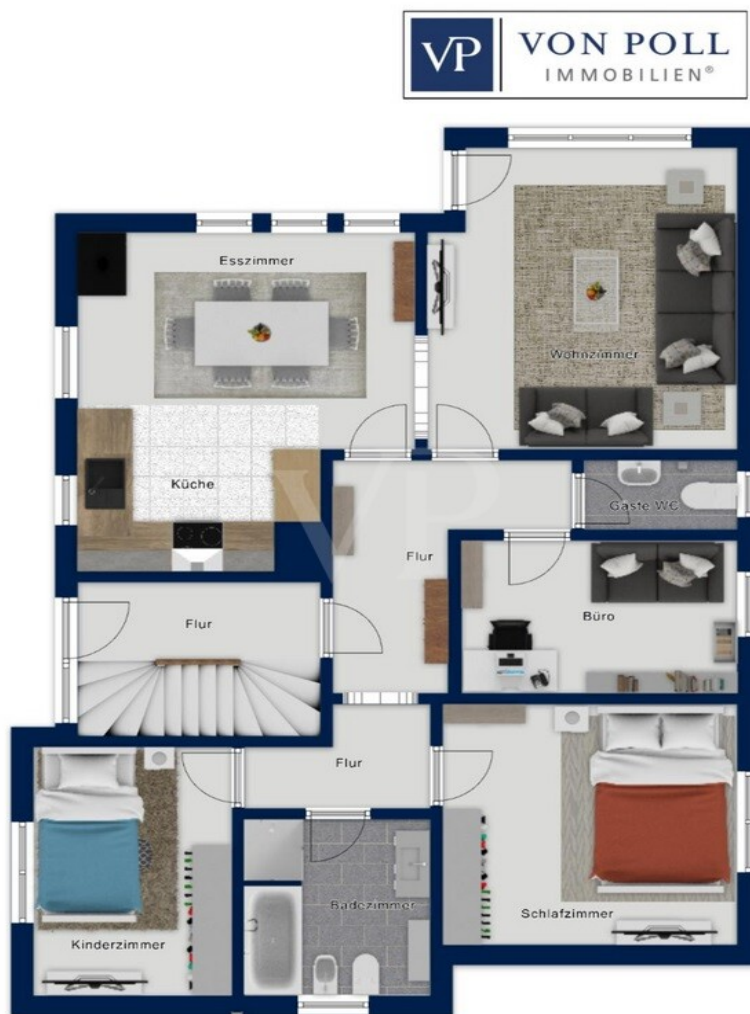
Fordern Sie gerne das
aussagekräftige Exposé an.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Una prima impressione

Charakter zeigt sich hier leise und entschieden: ein massiv gebautes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1986, modernisiert bis 2025, mit ca. 201 m² Wohnfläche auf einem ebenen Grundstück von ca. 684 m². 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.

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26200007 - 72160 Horb am Neckar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

E-Mail: horb@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com