

Horb am Neckar

# Familienleben am Ortsrand: Ausblick genießen, großzügig gestalten

Número da propriedade: 26200002



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

PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 892 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26200002                                             |
| Área                   | ca. 143 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                   |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1978                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 350.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2006                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 263.36 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 26.10.2032          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                     |

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Uma primeira impressão

Eine traumhafte Lage mit traumhafter Aussicht!

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 892 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage und bietet durch ihre Positionierung eine herrliche Aussicht sowie eine ruhige Wohnatmosphäre. Das Haus wurde im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine großzügigen Ausbaureserven, insbesondere im Dachgeschoss, das bislang nicht ausgebaut wurde. Der voll unterkellerte Bereich bietet zusätzlich wertvollen Stauraum sowie Zugang zu 1-2 Garagen, die sich praktischerweise im Untergeschoss befinden.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die sich im Erdgeschoss befinden. Das Raumkonzept bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für größere Familien, das Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer im Erdgeschoss steht dem täglichen Komfort ebenso zur Verfügung wie ein separates Dusch-WC im Untergeschoss, welches sich insbesondere für Gäste oder den täglichen Bedarf im Kellerbereich als äußerst praktisch erweist.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine überdachte Terrasse, die einen direkten Zugang vom Wohnbereich ermöglicht und sich bestens für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was insbesondere Käufern, die eigenen Vorstellungen realisieren möchten, vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Eine Teilerneuerung der Fenster erfolgte im Jahr 2006 – hier wurden teilweise Kunststofffenster bereits installiert, während sich die restlichen Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung noch im Ursprungszustand von 1978 befinden. Die Zentralheizung wird über eine Ölheizung (Baujahr 1989) betrieben, die über Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 8.000 Litern (4 x 2.000 l) versorgt wird. Zusätzlich ist ein Anschluss für einen Kaminofen vorhanden, der Ihnen die Option bietet, zusätzliche Gemütlichkeit durch Holzfeuerwärme zu schaffen.

Die Ausstattungsqualität kann als normal beschrieben werden. Die massive Bauweise sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und ein solides Fundament, während die großzügige Grundstücksfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für den Garten, Spielflächen oder weitere Gestaltungsideen eröffnet.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit großem Potenzial für individuelle Anpassungen und Erweiterungen. Insbesondere die Ausbaureserven im Dachgeschoss eröffnen Perspektiven für mehr Raum und eine zukünftige Wertsteigerung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus in attraktiver Ortsrandlage für Sie bereithält.

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Detalhes do equipamento

- Einfamilienhaus
- Ortsrandlage mit Aussicht
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- 1-2 Garagen im Untergeschoss
- Dachgeschoss nicht ausgebaut, große Ausbau-Reserven
- Walmdach
- Holzfenster 2-fach isolierverglast aus Baujahr
- teilweise erneuert durch Kunststofffenster, 2006
- Ölheizung, 1989, mit Kunststofftanks, 4 x 2.000l
- Anschluss für Kaminofen
- Einbauküche inkl. Geräte im Erdgeschoss
- überdachte Terrasse im EG
- 3 Schlafzimmer im EG
- Dusch-WC im UG

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Tudo sobre a localização

Horb am Neckar liegt in einer Höhe von 422 müNN (Rathaus Horb) und 375 - 706 müNN (Gesamtstadt) am östlichen Rande des Nord-Schwarzwalds im oberen Gäu, bei der Einmündung des Grabenbachs in den Neckar. Die gut erhaltene und historische 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 und gehört zum Landkreis Freudenstadt.

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 (25.788 Einw., 07-2024) bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Nordschwarzwald. Zum Mittelbereich Horb gehören neben der Stadt Horb die Gemeinden Empfingen (4.335 Einw., 12-2023) und Eutingen im Gäu (6.098 Einw., 06-2023).

Durch die Bahnlinie Stuttgart-Singen und die Autobahn A81 ist die Große Kreisstadt Horb überregional hervorragend an 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 Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart Campus Horb (ca. 1.000 Studierende).

Vor Ort sind hervorragende Arbeitgeber und durch die Nähe zu den Standorten Böblingen/Sindelfingen und Stuttgart ist Horb ein attraktiver Wohnort für Pendler.

<https://www.horb.de/Neubuerger> (2025-04)

Isenburg liegt rund 4 km südwestlich von Horb im Isenburger Tal, welches in das Neckartal mündet.

Der Teilort gliedert sich in einen auf der Höhe gelegenen Wohnplatz "Auf den Höfen" und im Tal gelegene Wohnhäuser. Isenburg ist eine kleine Wohngemeinde mit Erholungsfunktionen und Wanderwegen in reizvoller, waldreicher Umgebung. Bei der

ehemaligen Burg wurde ein Rastplatz angelegt.

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26200002 - 72160 Horb am Neckar

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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