

Horb am Neckar / Nordstetten

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Horb-Nordstetten

Número da propriedade: 26200001

Neuvorstellung

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 292,36 m² • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 552 m²

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

- 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: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Numa vista geral

Número da propriedade	26200001	Preço de compra	685.000 EUR
Área	ca. 292,36 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	14	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	101.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	17.01.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

O imóvel



Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

O imóvel

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Sie haben Interesse?

Fordern Sie gerne das aussagekräftige Exposé an.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand und überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen und seine vielseitige Nutzbarkeit. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 292,36 m², verteilt auf insgesamt 14 Räume, bietet das Objekt ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Das Grundstück umfasst rund 552 m² und ist harmonisch in ein ruhiges Wohngebiet eingebettet, das sowohl Privatsphäre gewährleistet als auch eine angenehme Nachbarschaft bietet.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, die jeweils durchdacht konzipiert wurden. Sie verfügen über sieben Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert: Im Dachgeschoss wurden fünf Dachflächenfenster erneuert, zudem erhielten in den Jahren 2018, 2022 und 2023 drei Wohnungen neue, pflegeleichte Vinylböden. Die Einbauküche im Untergeschoss wurde 2021 aktualisiert, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich gesteigert wurde.

Weitere Sanierungsmaßnahmen betreffen den Außenbereich: Die Fassade wurde 2020 frisch gestrichen, das Dach der Doppelgarage im Jahr 2019 instandgesetzt. Eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2013 sorgt für eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung über das gesamte Haus mittels Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem guten, zeitgemäßen Standard.

Das massiv gebaute Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert. Die Kellerräume sowie eine praktische Waschküche sind gefliest und über einen außenliegenden Kellerabgang direkt zugänglich. Für Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage sowie drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung, sodass auch das Parkplatzangebot komfortabel gelöst ist.

Drei separate Balkone bieten die Möglichkeit, den Feierabend an der frischen Luft zu genießen. Die Kombination aus attraktiver Lage im Wohngebiet und der guten Verkehrsanbindung, insbesondere zur nahen Bundesautobahn A 81, unterstreicht die praktikablen Aspekte des Hauses. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Nordstetten und Horb am Neckar schnell erreichbar und sorgen für einen reibungslosen Alltag.

Die Immobilie befindet sich durchweg in einem gepflegten Zustand, was auf die laufenden Modernisierungen und die regelmäßige Instandhaltung zurückzuführen ist. Perspektivisch ist auch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen vorstellbar, was

vielfältige Möglichkeiten für Kapitalanleger wie auch Eigennutzer eröffnet.

Insgesamt empfiehlt sich dieses Mehrfamilienhaus als attraktives Angebot für alle, die eine großzügige und wertbeständige Immobilie in ruhiger Wohnlage mit zeitgemäßer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Detalhes do equipamento

- 5-Familien-Haus
- Doppelgarage
- 3 Stellplätze
- außenliegender Kellerabgang
- Massivbau
- sehr ruhige Lage im Wohngebiet
- gute Anbindung an BAB 81
- sehr gepflegter Zustand
- Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich
- UG Kellerräume und Waschküche gefliest
- 3 Balkone

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Nordstetten liegt 2,5 km südöstlich von Horb am Neckar auf der Hochebene über dem rechten Neckartalabhang.

Nordstetten zählt zu den größten Stadtteilen und neben einer Grundschule und Kindergärten bietet sich den Einwohnern des Ortes eine gute Infrastruktur, unter anderem findet ein Wochenmarkt statt. Dank einer Vielzahl von Vereinen sind zahlreiche Einrichtungen und ein gutes Freizeitangebot vorhanden. Durch die Nähe zur Autobahn herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teilort von Horb am Neckar.

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.

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26200001 - 72160 Horb am Neckar / Nordstetten

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

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

www.von-poll.com