WP WP IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-JR-73614

Großes und ruhig gelegenes Architekten Haus mit ELW im DG + Schöner Garten

Eckdaten

Kaufpreis Provision 450.000,00 € 3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

WP WP IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Standard

Wohnfläche 225,0 m²
Nutzfläche 285,0 m²
Grundstücksfläche 765,0 m²
Anzahl Zimmer 8.0

Anzahl Zimmer 8,0
Anzahl Badezimmer 3,0
Anzahl Stellplätze 2,0
Anzahl Balkone 1,0
Anzahl Terrassen 1,0
Baujahr 1982
Zustand Gepflegt

Bad Wanne, Dusche, Fenster

Befeuerung Elektro

Stellplatzart Garage, Außenstellplatz

Gartennutzung

Ausstattungskategorie

Unterkellert Keller

Gäste-WC

Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 19.08.2035

Energiebedarf 194,68
Energieträger Strom
Energieeffizienzklasse F

Ausstelldatum 20.08.2025 Gebäudeart Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

WP WP IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Insgesamt bietet diese Horber Immobilie eine ideale Kombination aus ruhige Wohnlage, viel Platz zum Leben, Freizeitmöglichkeiten, gute Erreichbarkeit und nahe Versorgung für den Alltag.

Man hat in Horb am Neckar eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung. Der nächste Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, was Pendlern eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Zudem sind mehrere Bushaltestellen in der Nähe, die den Zugang zu weiteren Zielen erleichtern.

Die Autobahn A 81 ist nur wenige Km entfernt. Stuttgart und Bodensee sind so zügig erreichbar. Selbst der Flughafen + Messegbiet Stuttgart und die umliegende starke Industrieregion im Landkreis BB sind alle in ca. 30 bis 60 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und auch Drogerien wie Müller und dm sind bequem zu erreichen. Dies und die nahe City von Horb sorgt für eine unkomplizierte Versorgung mit allem, was im Alltag benötigt wird.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv. Der nahegelegene Kindergarten "Villa Kunterbunt" sowie weitere Bildungseinrichtungen wie die Gutermann-Grundschule und das Martin-Gerbert-Gymnasium sind schnell erreichbar. Auch mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten den Kleinen zahlreiche Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken.

Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt. Mehrere Arztpraxen und Zahnärzte befinden sich in der Nähe, sodass im Bedarfsfall schnell Hilfe zur Verfügung steht. Auch das gastronomische Angebot ist vielfältig, mit Restaurants wie dem Goldenen Adler und dem Steakhouse El Gringo, die kulinarische Abwechslung bieten.

Objektbeschreibung

Sie erhalten hier eine sehr attraktive Wohnlage in Horb-Nordstetten, in einem ruhigen und gewachsenen Umfeld,.

Das Grundstück ist mit 765 m² sehr großzügig und die Wohnfläche von 225 m² und 8 Zimmern lasst kaum noch Wünsche oder Gestaltungsmöglichkeiten offen. Der Architekt hat alles gut durchdacht und für eine gute massive Bausubstanz aus 1982 gesorgt.

Eine Garage und 2 Stellplätze runden das reizende Angebot mit einem interessanten KP von 450.000,-- ab.

Neben diesen angenehmen Vorteilen ist die gute Infrastruktur der Stadt Horb sogar noch fußläufig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de Media-Store.net

WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

und somit zügig erreichbar.

Beim Betreten dieses großzügigen 1 Familien Architekten Hauses, mit großer ELW im DG, das 1982 erbaut wurde, werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich mit Naturstein-Treppenhaus empfangen. Hier wird Ihnen ein erster Eindruck von dem durchdachten Hauskonzept vermittelt, was auch nach über 40 Jahren ohne nennenswerte Änderungen am Haus seinen Charme weiter versprüht. Eine energetische Auffrischung loht sich bei der guten Substanz allemal!

Die in sich abgeschlossene 3 Zimmer ELW im DG, mit ca. 70 m², ist bereits frei und sofort vielseitig nutzbar, bis hin zum Büro oder Vermietung.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die EG Wohnräume. Diese Hauptwohnung hat ca.155 m², inkludiert sind hier die beiden UG Räume, die voll zum Bewohnen ausgebaut wurden und ein weiteres Bad. Diese Wohnung ist sehr gepflegt und ist in einem sehr ansprechenden Zustatnd, ist aber seit 31 Jahren an den gleichen Mieter vermietet. Die Eigenbedarf Geltendmachung kann somit rechtlich bis zu einem 1 Jahr beanspruchen.

So lange ist die pünktliche Miete eine finanzielle Unterstützung. Der Mieter ist vom Verkaufswunsch informiert.

Fotos aus dieser Mieter-Privatsphäre sind nicht vorhanden, da nicht gewünscht. Besichtigungen der vermieteten Wohnung müssen abgestimmt werden. Ein erster Termin ist für den 11. Oktober vereinbart.

In der Diele der EG Hauptwohnung angekommen, sehen Sie schon das geräumige Wohnzimmer, mit seinen großen Fensterfronten, was viel Tageslicht bietet und einen direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten hat.

Der Garten ist groß und hat eine Südwest-Ausrichtung. Hier können Sie den Garten genießen und entspannen.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich im Süd Ostflügel des Hauses das Esszimmer. Direkt daneben im Nord Osten ist die Küche. Diese Einbauküche stammt vom Mieter und ist 30 Jahre alt, Ist unverändert funktional gestaltet. Die Küche bietet auf jeden Fall genügend Platz für eigene Gestaltungswünsche.

Neben dem Eingangs Bereich befindet sich das Gäste WC.

Neben dem Wohnzimmer des Hauses ist ein relativ großes Zimmer, für Kind oder Home Office. Daneben im Nord Westflügel des Hauses liegt das große Elternbad mit Dusche Wanne und 2 Waschbecken. Praktischerweise befindet sich daneben das Elternschlafzimmer.

Das Untergeschoss des Hauses beherbergt den Waschmaschinen- und Trocken Raum, der auch teilweise die Haustechnik beherbergt. 2 weitere Stauräume / Kellerräume sind ebenfalls vorhanden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Großzügiges Architekten 1 FH mit ELW auf 765 m² Grundstück aus 1982, mit 8 Zimmer und ca, 255 m² Wohnfläche.

Die massive Bausubstanz ist gesund, bestehend im UG aus Beton, sonst Yton Steinen, Holoch Ziegel, Naturstein Treppenhaus.

Eine Modernisierung nach heutigem energetischen Standard ist Iohnenswert.

Satteldach mit 30 Grad Neigung und Beton Ziegel, somit viel Platz für eine künftige PV Anlage.

1 Garage

2 Stellplätze, eine Carport Genehmigung liegt bei Bedarf vor.

Das Haus wird mit einer E-Nachtspeicherheizung mit Wärme versorgt.

Drei Naxchtspeicher Öfen werden aktuell erneuert.

Deshalb ist in jedem Stockwerk mindestens ein Stiebel Eltron Warmwasser Erzeuger. Im UG ist der große Wachmaschinen Raum / Trockenraum, ist ein weitere Stiebel Eltron E-Warmwasser Erzeuger und Warmwasser Speicher. Hier befindet sich ein weiterer Zugang zum Garten.

Der am 2018 abgelaufene Verbrauch-Energieausweis hatte nur 86,3 KWh ausgewiesen.

Der neue Bedarfs-Energieausweis weist dagegen 194,68 KWh aus.

Die vermietete EG Gartenwohnung 3,5 Zimmer mit Fenster Bad, Gäste WC und Küche, ca. 113 m² Wohnfläche + zusätzlich mit ca. 42 m² zwei weitere größere Wohnräume im UG mit etwas eingeschränkter Raumhöhe von "nur" 2,27 m und ein weiteres Fenster Bad.

Im DG befindet sich die freie ELW mit 3 Zimmer ca. 70 m², mit Küche, Fenster Bad und Balkon und mit unverbaubarer Fernsicht.

Wäre auch gut als Büro nutzbar oder auch zur Vermietung, da völlig separiert.

Im UG befinden sich 2 weitere größere Kellerräume. Platz ist also immer genügend vorhanden.

Sonstige Ausstattung:

Edelholz-Isolierfenster und Türen sind alle aus dem Bj.1982. Ein Dachfenster ist bei Starkregen undicht und gehört erneuert.

Im ganzen Haus sind helle Fliesen und Teppichböden verlegt.

Die Rollläden wurden teilweise elektrisch nachgerüstet.

Das Haus hat Kupfer Wasserleitungen, die teilweise erneuert wurden.

TV Kabel Anschluss und schnelles Internet ist vorhanden. Glasfaser Verlegung in die Straße ist bereits geplant.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten Ihnen mit unseren bewährten Partnern den Immobilien-Rundum-Service!

Günstige und zügige Finanzierungsvermittlung

Professioneller Verkaufsauftrag für Ihre Bestandsimmobilie, macht alles einfacher + unkomplizierter für Sie

Vermittlung von Techniker und Hausmeisterservice

Vermittlung Räumungsunternehmen

Vermittlung Umbau- und Neubauangebote an am Markt bewährte Anbieter und Teams. Aktive Planungshilfe mit Domizil Bau Service GmbH bei der Durchführung von Sanierungen.

Unabhängige Beratung für ein energetisches GEG-Konzept ist über uns möglich und wird von einem DEKRA Ingenieurbüro für Energieberatung oder von Firma ENTER durchgeführt.

Die Objektunterlagen stammen von den Eigentümern. Dieses Exposee wurde teilweise mit Hilfe eines KI-Tools erstellt.



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

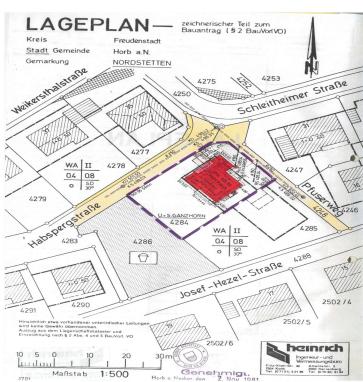


Media-Store.net



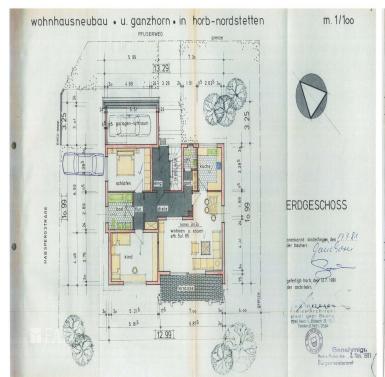
Einfacher OpenImmo Import

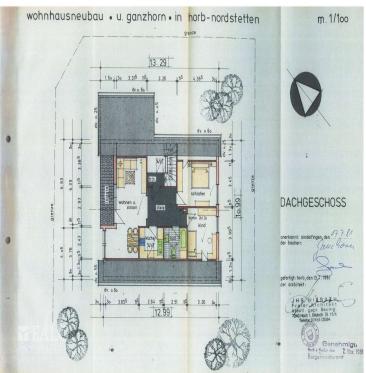






Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import

