



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JR-73614

**Großes und ruhig gelegenes 2 Familien Architektenhaus +  
Schöner großer Garten**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**450.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inklusive 19 % MwSt vom Not. KP inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>225,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>285,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>765,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>194.68</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>20.08.2025</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Insgesamt bietet dieses 2 Familienhaus in Horb eine ideale Kombination aus ruhige Wohnlage, viel Platz zum Leben oder zum Gestalten, gute 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. Erst recht, wenn der weit sichtbare DB-Umbau mit riesiger Talüberbrückung fertig wird. Horb soll zudem an die S-Bahn-Hauptlinie S 1 angebunden werden. Damit ist dann Horb an das Regionale Stuttgarter S Bahnnetz eingebunden. Zudem sind mehrere Bushaltestellen in der Nähe, die den Zugang zu weiteren Zielen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtern.**

**Die Autobahn A 81 ist auch nur wenige km entfernt. Stuttgart und Bodensee sind so zügig erreichbar.**

**Selbst der Flughafen + Messegebiet Stuttgart und die umliegende starke Industrieregion im Landkreis BB sind so mit Auto nur ca. 30 bis 60 Minuten entfernt.**

**Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Erst recht in der historischen Altstadt. Ein Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso ist auch der Drogeriemarkt dm 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-Gerber-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 mit diesem 2 Familienhaus eine sehr attraktive Wohnlage in Horb-Nordstetten, in einem ruhigen und gewachsenen Umfeld.**

**Das Grundstück ist mit 765 m<sup>2</sup> sehr großzügig und die Wohnfläche von gesamt 225 m<sup>2</sup> und 8 Zimmern lasst kaum noch Wünsche oder Gestaltungsmöglichkeiten offen. Der Architekt hat alles**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**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 und somit egal wie, immer gut erreichbar.**

**Beim Betreten dieses großzügigen Architektenhauses, 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 lohnt sich bei der guten Substanz allemal!**

**Nur die 3,5 Zimmer DG Wohnung, mit ca. 70 m<sup>2</sup>, ist bereits frei und sofort vielseitig nutzbar, bis hin zum Büro oder Vermietung.**

**Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die vermieteten EG Wohnräume. Diese Hauptwohnung hat ca.155 m<sup>2</sup>, 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 Zustand, 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 erwünscht und deshalb nicht vorhanden. Besichtigungen der vermieteten EG Garten-Wohnung müssen abgestimmt werden.**

**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 Nordosten 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 Eingangsbereich befindet sich wie üblich 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**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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 große Stauräume / Kellerräume sind ebenfalls vorhanden.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Ausstattung**

**Großzügiges 2 Familien-Architektenhaus aus 1982.  
Die Grundstücksgröße beträgt beachtliche, 765 m.**

**Die gesamte Wohnfläche beträgt ca., 225 m<sup>2</sup>**

**Die EG-Gartenwohnung hat 3,5 Zimmer und ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene.  
Zusätzlich befinden sich im UG 2 weitere Wohnräume mit 2,27 m Raumhöhe und ein Bad, also nochmals weitere ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Die 3,5 Zimmer DG Wohnung ist flächenmäßig ähnlich groß wie im EG, hat wegen der Schrägen nur knapp 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Die sehr massive Bausubstanz ist in einem sehr guten Zustand, jede Sanierung lohnt sich.  
Da UG besteht aus 30 cm massiven UG aus Beton.**

**Der Wohnbereich ab EG aus 30 cm Ytong Steinen oder Hochloch-Ziegel,  
Das Treppenhaus besteht aus massiven Naturstein.**

**Eine Modernisierung nach heutigem energetischen Standard ist lohnenswert.**

**Das Satteldach hat 30 Grad Neigung und bietet viel Platz für eine künftige PV Anlage.**

**Die Dachziegel bestehen aus Beton.**

**Die Gutbrod-Holzfenster sind unverändert aus dem Baujahr.**

**1 Garage**

**2 Stellplätze, eine Carport-Genehmigung liegt bereits vor.**

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

**Ein Nachtspeicherofen ist im EG aktuell ausgefallen und soll ersetzt werden.**

**Jedes Stockwerk hat einen eigenen Stiebel Eltron Warmwasser Erzeuger.**

**Im UG ist der große Wachsmaschinen-Raum / Trockenraum, in dem sich ein Warmwasser Speicher befindet.**

**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.**

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

**Sonstige Ausstattung:**

**Edelholz-Isolierfenster der regionalen Herstellerfirma Gutbrod und Türen sind alle aus dem Baujahr 1982.**

**Ein Dachfenster ist bei Starkregen undicht und gehört erneuert.**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***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 sind vorhanden. Glasfaser Verlegung in die Straße ist bereits geplant.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*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 erfahrenen Architekten bei der Durchführung von Umbauten + 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 Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



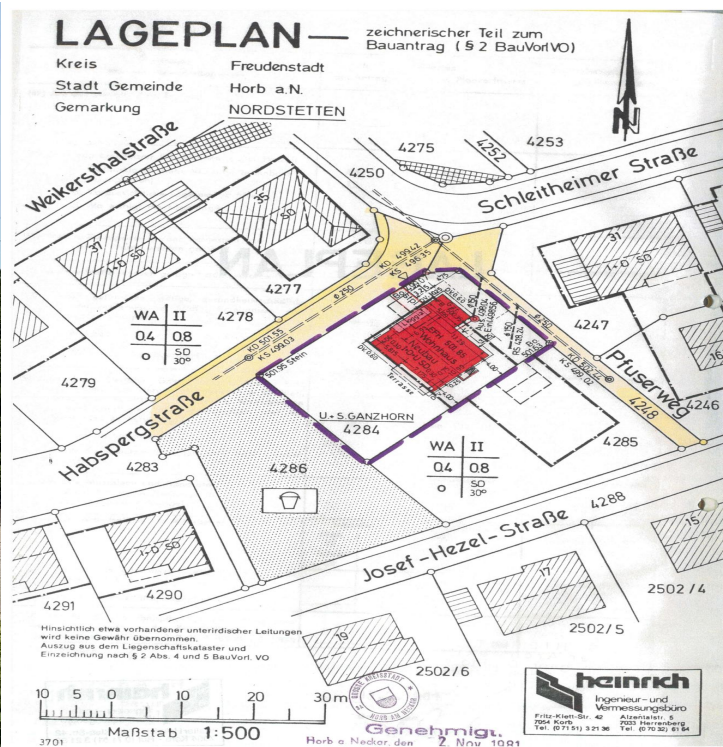
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

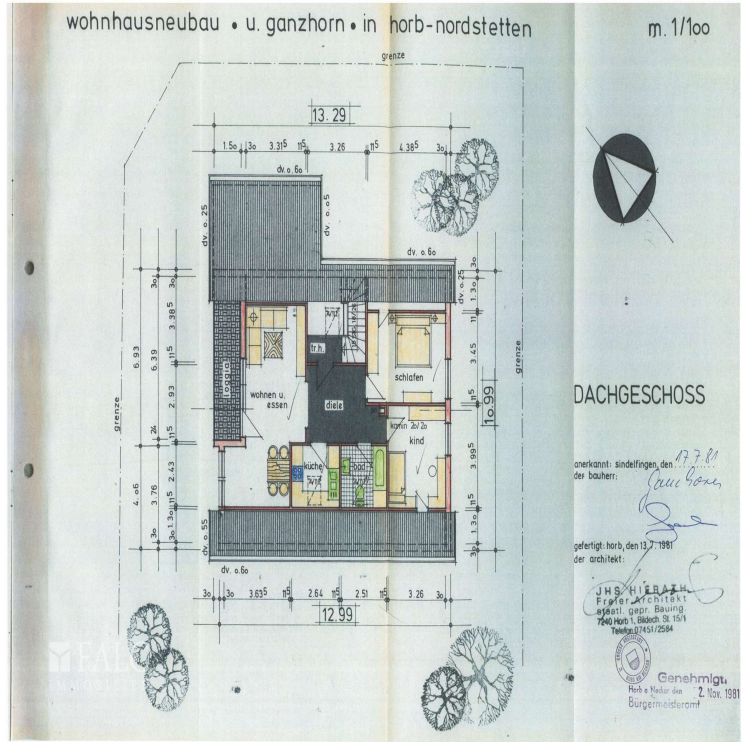
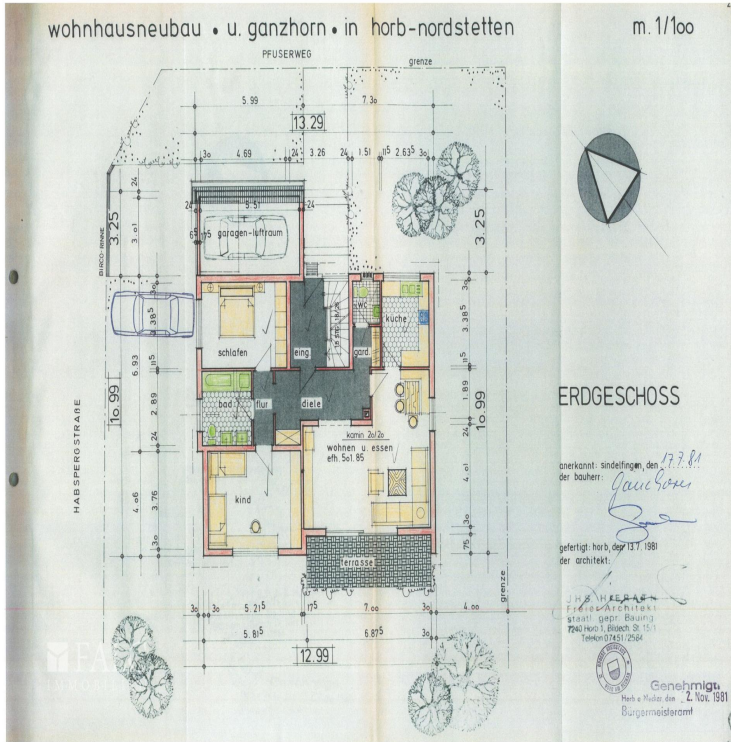


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



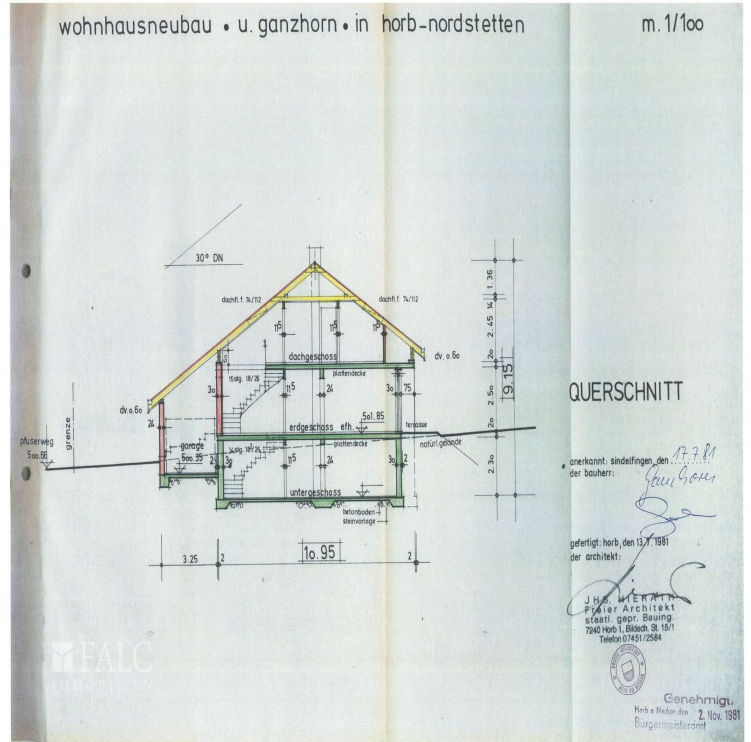
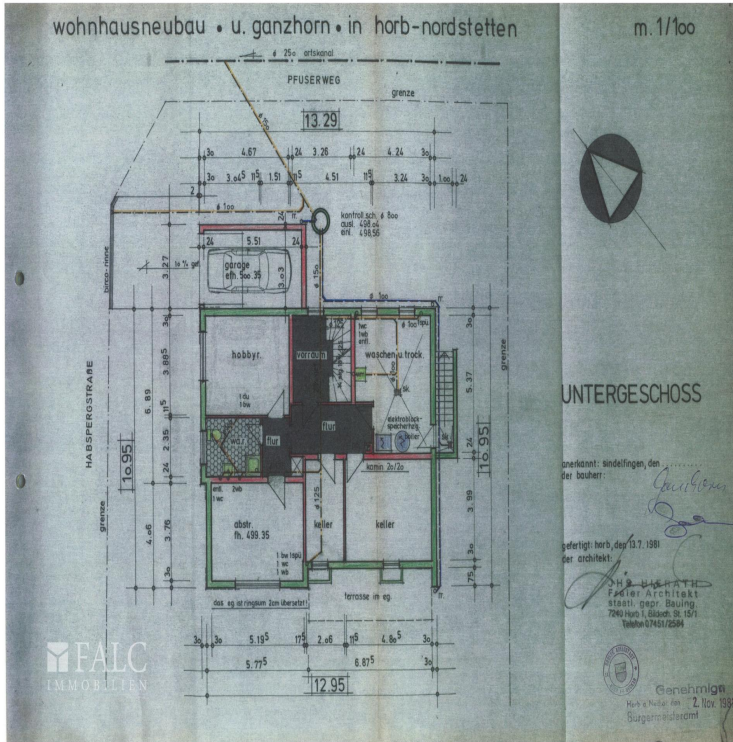
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)