Horb am Neckar / Betra

Villa mit Park in ländlicher Umgebung

Número da propriedade: 25200012

PREÇO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • ÁREA: ca. 319 m^2 • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 4.591 m^2

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

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

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Numa vista geral

Número da propriedade	25200012
Área	ca. 319 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.245.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2009
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	25.02.2032
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	144.30 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

O imóvel

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Plantas dos pisos

VON POLL IMMOBILIEN®

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Anwesen bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 319 m² ausreichend Platz für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Individualität legen. Errichtet im Jahr 1976, präsentiert sich das freistehende Einfamilienhaus in einem sehr guten Zustand, der 2009 durch umfassende Modernisierungen, auch der Heizungsanlage, weiter verbessert wurde.

Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 4591 m², welches durch seinen parkähnlichen Charakter und einen außergewöhnlichen Baumbestand besticht. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet Ruhe und Privatsphäre, wobei die Zufahrt grundbuchrechtlich gesichert ist. Im Garten steht ein großer überdachter Grillplatz, eine großzügige Terrasse sowie ein offener Unterstand zur Verfügung, was die Außenbereiche perfekt für gesellige Anlässe macht.

Im Haus verteilen sich insgesamt acht Zimmer, davon sechs mögliche Schlafzimmer, und zwei Badezimmer auf zwei Etagen. Selbstverständlich stehen alle Zimmer einer individuellen Nutzung zur Verfügung. Der großzügige Eingangsbereich führt direkt in das Foyer mit Galerie im Obergeschoss, das einen ansprechenden Blick in die offene Architektur bietet. Die Ausstattung der Immobilie ist hochwertig: Norwegischer Schieferboden im Erdgeschoss und Holzdielen im Obergeschoss verschaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ein Kaminofen, der 2007 installiert wurde, sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen.

Die Küche ist mit einer Poggenpohl-Einbauküche inklusive Elektro-Großgeräten aus dem Jahr 2007 ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt. Alle Fenster im Obergeschoss sind mit Rollläden versehen, die den Komfort in den Schlafzimmern zusätzlich erhöhen. Eine Sprechanlage zu allen Zimmern im Obergeschoss ergänzt die technische Ausstattung des Hauses sinnvoll.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Heizungsanlage, bestehend aus einer Ölzentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Dies gewährleistet effiziente Wärmeverteilung und niedrige Betriebskosten. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden, was die Immobilie auch digital auf dem neuesten Stand hält.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet das Haus Ausbaureserven im Dachgeschoss, die bei Bedarf für weitere Wohn- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit Arbeitsraum und einem imposanten

Gewölbekeller. Optional besteht die Möglichkeit, die benachbarte Immobilie Lichtenstein 10 in Betra zu erwerben, was zusätzliche Flexibilität bietet, z.B. für eine erweiterte Nutzung oder als Renditeobjekt.

Die Immobilie ist auch ideal für Tierhaltung geeignet, und es besteht die Möglichkeit, weitere Pachtflächen zu nutzen.

Ob für Familien, die viel Platz benötigen, für Käufer, die ein repräsentatives Zuhause suchen oder auch eine gewerbliche Nutzung planen – dieses Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen Lage, die dennoch eine gute Erreichbarkeit über die Autobahn A81 sichert. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Detalhes do equipamento

- Einfamilienhaus mit Arbeitsräumen
- 8 Zimmer
- parkähnlicher Garten mit ausgefallenem Baumbestand
- Doppelgarage mit Arbeitsraum und Gewölbekeller
- Lage in uneinsehbarer zweiter Reihe
- grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt
- norwegischer Schieferboden im Erdgeschoss
- Poggenpohl-Küche inkl. Elektro-Großgeräte, 2007
- Kaminofen, 2007
- bodentiefe Verglasung zum Garten
- Holzdielen im Obergeschoss
- Eingangsfoyer mit Galerie im Obergeschoss
- Ölzentralheizung, 2009
- Dachdämmung und Eindeckung, 2009
- Einbaumöbel (Akten- und Kleiderschränke) im Obergeschoss
- Badsanierung, 2007
- Rollläden an allen Fenstern im Obergeschoss
- Sprechanlage zu allen Zimmern im Obergeschoss
- Dachvorsprünge mit ca. 3,00m an den Traufseiten
- großer offener Unterstand im Garten
- großer überdachter Grillplatz
- vollständig eingezäuntes Grundstück
- Gartenzufahrt möglich
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Glasfaseranschluss im Haus
- Tierhaltung und weitere Pachtflächen möglich
- optional kann die Immobilie Lichtenstein 10 in Betra erworben werden

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Tudo sobre a localização

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 and 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: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2032.
Endenergiebedarf beträgt 144.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25200012 - 72160 Horb am Neckar / Betra

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