Horb am Neckar / Isenburg

Modernes Anwesen mit Reitanlage und 3,8 ha Pachtfläche

Objektnummer: 24200019



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 330 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 4.762 m²

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24200019
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1922

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	139.61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4762 m² zzgl. 3,8ha langfristiger Pachtfläche, die sich durch eine flexible Nutzbarkeit und erstklassige Ausstattung auszeichnet. Das ursprünglich im Jahr 1922 errichtete und in den Jahren 1996 und 2013 um- und angebaute Wohngebäude bietet mit einer Wohnfläche von ca. 330 m² ausreichend Platz für verschiedene Lebensmodelle und ist in drei Wohneinheiten unterteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Bad, Einbauküche und Balkon. Ergänzt wird dieses Stockwerk durch eine Schleuse, die als Waschküche dient und zusätzlich über ein Dusch-WC, einen Waschtisch und einen separaten Abstellraum verfügt. Auf dieser Ebene stehen außerdem zwei Garagen und drei Carports zur Verfügung, ergänzt durch fünf Freiplätze, eine gemütliche Sitzecke und auf Wunsch ein Saunahaus. Das Obergeschoss beherbergt eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Bad, Gäste-WC, Schrankraum, Balkon, Einbauküche und Speisekammer sowie eine 5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Bad, Dusch-WC, Schrankraum, Balkon und Einbauküche. Beide Wohnungen im Obergeschoss lassen sich flexibel kombinieren, um den Raum optimal an individuelle Bedürfnisse anzupassen. Für zusätzlichen Luxus sorgt eine Giebelverglasung und eine Dachterrasse im Dachgeschoss. Besonderes Augenmerk verdient die privat oder auch gewerblich nutzbare Reitanlage, die sich hervorragend in die ruhige und naturnahe Umgebung einfügt. Ein Bachlauf durchquert die Koppeln und bietet eine attraktive Kulisse. Die Anlage umfasst eine Zufahrt für LKWs, einen 2021 erbauten Pferdestall mit vier Boxen und zwei Paddocks sowie eine Dunglege und ein Reiterstüble, bestehend aus zwei Containern. Eine massiv gebaute Halle (BJ 2005) mit den Maßen 10 m x 15 m, ausgestattet mit einem elektr. betriebenen Sektionaltor, Technikraum und Soleraum, runden das Angebot ab. Ein Offenstall, teilweise überdacht, Futterkammer und überdachtem Offenlager steht ebenfalls zur Verfügung. Der gut gepflegte Sandplatz, ein Maschinenlager und beleuchtete Koppeln mit Unterstand komplettieren die Reitsportmöglichkeiten. Die Anbindung an die Bundesautobahn A81 und die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind erstklassig. Ein modernes Kamerasystem mit Videoüberwachung sorgt zusätzlich für Sicherheit und Komfort. Der Zustand der Immobilie ist hervorragend, wodurch der Einzug ohne sofortige Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Die Ausstattung mit Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung im Obergeschoss und Solarheizung garantiert eine sichere Wärmeversorgung. Diese Immobilie bietet hervorragende Bedingungen für Pferdeliebhaber und jene, die ein modernes Leben in einer naturnahen Lage schätzen. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Zögern Sie nicht, weitere Informationen anzufordern oder einen Termin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von dieser

besonderen Immobilie zu machen.

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Ausstattung und Details

- Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten
UG: Heizöllager und Kellerraum
EG: 2-Zimmer Wohnung mit Bad, Balkon und Einbauküche
EG: Schleuse als Waschküche mit Dusch-WC, Waschtisch, sep. Abstellraum
EG: 2 Garagen, 3 Carports, 5 Freiplätze, Freisitz, Pavillon, Saunahaus (auf Wunsch)
OG: 3,5-Zimmer Wohnung mit Bad, Gäste-WC, Schrankraum, Balkon und Einbauküche mit Speisekammer
OG: 5,5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Bad, Dusch-WC, Schrankraum, Balkon, Dachterrasse und Einbauküche mit Speisekammer
- Garagen mit elektr. Torantrieb
- Wallbox
- Wohnungen im OG sind flexibel kombinierbar
- Giebelverglasung im DG
- Kamerasystem
- Videoüberwachung
Reitanlage:
- Lkw-Zufahrt
- Pferdestall mit 4 Boxen und 2 Paddocks, BJ 2021
- Dunglege
- Reiterstüble (2 Container)
- Halle 10m x 15m, mit Sektionaltor, Technikraum, Soleraum, BJ 2005
- Offenstall tlw. überdacht
- Futterkammer
- Offenlager überdacht
- Sandplatz
- Maschinenlager
- Zufahrt zu Koppeln
- Beleuchtung für Koppeln
- Unterstand
- Koppeln als Pachtflächen mit Bachlauf (Isenburger Tälebach), Unland, tlw. bewaldet, insgesamt ca. 3,8ha

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Alles zum Standort

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. 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. Der Stadtteil Isenburg wurde zum 01.07.1971 in die Große Kreisstadt Horb eingemeindet.

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 139.61 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. 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.

Objektnummer: 24200019 - 72160 Horb am Neckar / Isenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar
Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0
E-Mail: horb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com