

Horb am Neckar

# Renditestarkes Anlageobjekt in der Horber Kernstadt

Objektnummer: 24200010

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 23.5 • GRUNDSTÜCK: 441 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

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

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 24200010                      |
| Wohnfläche   | ca. 226 m²                    |
| Dachform     | Satteldach                    |
| Zimmer       | 23.5                          |
| Badezimmer   | 4                             |
| Baujahr      | 1992                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 8 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.100.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 214 m²                                                                |
| Gewerbefläche              | ca. 399 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche         | ca. 625 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2031     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Endenergieverbrauch         | 91.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1992          |

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1992, das im Jahr 2015 modernisiert wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 226 m<sup>2</sup> und vermietbare Flächen von insgesamt 625m<sup>2</sup> (Gewerbefläche ca. 399 m<sup>2</sup>), sie befindet sich in zentraler Lage in der Horber Kernstadt. Das Haus verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten, die vollständig vermietet sind, sowie drei Gewerbeeinheiten, von denen zwei langfristig vermietet sind. Die Praxis wird aktuell neu vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich eine Gastronomie und eine Praxis, im Obergeschoss eine Bürofläche. Alle Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet. Vollverglaste Dachgauben im 1. und 2. Dachgeschoss durchfluten die Räume mit Licht und Wärme. Zur Ausstattung der Immobilie gehört eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen und einem Rollgittertor das über einen elektrischen Torantrieb verfügt. Die Substanz des Hauses ist äußerst gepflegt und gut instandgehalten. Die Gasheizung im 2. Dachgeschoss wurde im Jahr 2015 erneuert. Die Balkone wurden in 2013 nachträglich angebaut. Fenster wurden ebenfalls in 2015 teilweise ausgetauscht. Außerdem ist die Immobilie an das Kabelnetz angeschlossen. Die Immobilie ist aufgrund der langfristigen Mieter und der zentralen Lage als renditestark zu betrachten. Die Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie an Geschäfte und Restaurants in der Umgebung. Zudem verfügt die Stadt Horb über einen eigenen Autobahnanschluss und liegt an der „Gäubahn-Linie“ zwischen Stuttgart und Zürich. Insgesamt präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als eine solide Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die gute Substanz, die zentrale Lage und die langfristigen Mietverhältnisse machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für diejenigen, die auf der Suche nach renditestarken Anlagemöglichkeiten sind. Interessenten haben die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen und sich einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten und Potenzialen dieses Wohn- und Geschäftshauses zu verschaffen.

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Ausstattung und Details

vermietbare Wohnfläche: ca. 226 m<sup>2</sup>

vermietbare Gewerbefläche: ca. 399 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 214 m<sup>2</sup>

- zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus
- 3 Wohneinheiten (vermietet), 1. + 2. DG
- 1. DG teilbar in 2 Einheiten
- 3 Gewerbeeinheiten (davon 2 langfristig vermietet)
- EG: Gastronomie + Praxis
- OG: Bürofläche, teilbar in 2 Einheiten
- Tiefgarage mit 8 Stellplätzen und elektr. Torantrieb
- 1 weiterer Stellplatz im Freien
- sehr gepflegte Substanz
- alle Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet (Nachträglich in 2013)
- Dachgauben vollverglast
- Gasheizung (2015) im 2. Dachgeschoss, Gasanschluss
- Kabelanschluss

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Alles zum Standort

Dieses Gebäude befindet sich in einer äußerst vorteilhaften Lage mit optimaler Infrastruktur in Horb am Neckar, die für alle Lebensphasen passt. Der Fernbahnhof, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Großsortimenter sind weniger als 500m entfernt. Viele Freizeit- und Vereinsangebote sowie eine medizinische Versorgung runden das Angebot in perfekter Weise ab. 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.

Objektnummer: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 91.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24200010 - 72160 Horb am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schöffner

---

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt

E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)