

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hornberg

### Freistehendes Einfamilienhaus, Altbauvilla



Objekt-Nr. OM-426778

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Privat

78132 Hornberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	778,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m²	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zeitlose Altbauvilla mit Gartenidylle in Hornberg

Objekttyp: Freistehendes Einfamilienhaus (stilvolle Altbauvilla)

Baujahr: 1937 (laufend renoviert und modernisiert)

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstück: 778 m<sup>2</sup>, eben

Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Manche Häuser erzählen Geschichten

Diese Villa aus dem Jahr 1937 ist ein Ort mit Seele. Ein Zuhause, in dem neue Visionen entstehen dürfen – als Familienrefugium über Generationen hinweg, als Lebens- und Arbeitsort für Selbstständige oder als besonderes Projekt, das Wohnen und Natur in Einklang bringt.

Zentral gelegen und dennoch ruhig in einer Sackgasse, verbindet diese Immobilie beste Innenstadtanbindung mit dem Gefühl von Geborgenheit und Weite durch den angrenzenden Grünraum.

Ausstattung & Highlights

- Voll unterkellert
- Garage + 2 Carports (geeignet für Wohnmobil und PKW)
- Balkon
- Gepflegter Garten mit mehreren Sitzplätzen
- Wintergarten mit Galerie
- Sauna
- Kamin mit integriertem Backofen
- Vorrichtung für Klimaanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Dach 2016 erneuert, isoliert, große Dachgauben mit dreifach verglasten Fenstern
- 3 helle Wirtschaftsräume hinter der Garage

Diese elegante Altbauvilla überzeugt durch ihre großzügige, hochwertige Gesamtausstattung. Klassische Architekturelemente verbinden sich harmonisch mit moderner Technik und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Ein großzügiger, einladender Flur empfängt Sie.

Rechts befindet sich die Küche, Model Zeiko Toscana ausgeführt in Pinienholz und Naturstein (Marmor), mit Granit-Arbeitsplatte und Granit-Rückwand sowie hochwertigen Elektrogeräten.

Angrenzend öffnet sich ein lichtdurchflutetes Wohnambiente:

- Großes Esszimmer – ideal für Gäste

- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zum Wintergarten

Ebenfalls im Erdgeschoss:

- Gäste-WC mit Fenster
- Flexibel nutzbares Zimmer (z. B. Büro)

mit Original erhaltene Schwarzwaldstube

Obergeschoss

Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit:

- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Vier Zimmer
  - eines mit Galerie im Wintergarten
  - eines mit Balkon in Richtung Garten

=====

Kellergeschos

Über eine Holztreppe gelangt man in den Keller.

Linke Seite liegt die Vorratskammer

Vorne links eine Werkstatt

Mittlere Raum Fitnessraum

Links Waschküche

Weiter links Heizung

Hinten Luxusbad, Ruheraum alles mit Bodenheizung und die Finische Sauna.

=====

Dachgeschoss:

Dach wurde 2016 erneuert und umgebaut und isoliert

Drei große Gauben mit dreifach Glas Fenstern wurden neu errichtet, damit ist die Ebene Lichtdurchflutet

Dach wurde für den Ausbau vorbereitet, dazu ist es leider nicht gekommen

Das Dachgeschoss wurde als Spielwiese für die Enkelkinder und Mahl und Bastel Atelier verwendet

Lage

Die Immobilie liegt zentral und dennoch ruhig in einer begehrten Wohngegend von Hornberg.

Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Berufstätige.

Fazit

Diese Villa ist mehr als nur ein Haus.

Sie ist ein zeitloses Meisterwerk, das Vergangenheit und Gegenwart verbindet und ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft.

Ein zentral gelegenes, großzügiges Grundstück dieser Art ist in Hornberg eine seltene Gelegenheit.

Eine Besichtigung lohnt sich.

## Ausstattung

Neben dem Kaminofen verfügt das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe im Keller.

Die Wetterseite des Hauses ist mit Mineralwolle gedämmt, hinterlüftet und mit originalem Rathscheck-Schiefer verkleidet.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2016 wurden sämtliche Fenster durch dreifach verglaste Fenster mit Rollläden erneuert sowie die Fassade neu verputzt und gestrichen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Zimmer verfügen über hochwertige Parkett- und Holzdielenböden, die den klassischen Charakter des Hauses unterstreichen.

Energieausweis: in Vorbereitung.

## Lage

Das ebene Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse und vereint damit angenehme Privatsphäre mit zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Infrastruktur sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Garage und Carport

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Wintergarten Westseite

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terasse, Sitzplatz



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Bachus Rebe



Himbeeren Sträucher

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Garten im Sommer

# Exposé - Galerie



Eingangs Flur



Gäste WC (rechts), vorne Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer, hinten Wohnzimmer



Hobby Raum

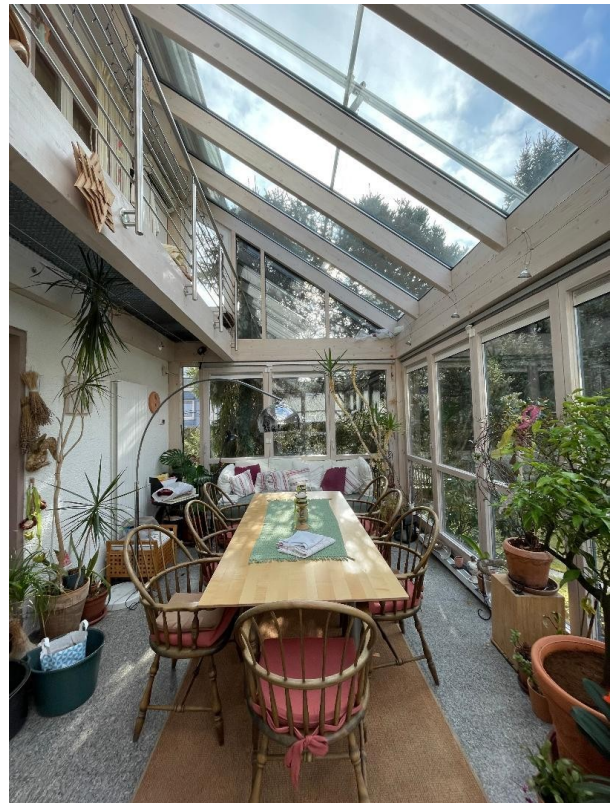
# Exposé - Galerie



Bad



Sauna und Ruheraum



Wintergarten

# Exposé - Galerie

