

Exposé

Wohnung in Horb am Neckar

Helle 4,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK und 2 TG-Stellplätze (keine Maklergebühren)



Objekt-Nr. OM-437614

Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-Dieter Steigberger

Nordring 102
72160 Horb am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	376 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und gut geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 108 m². Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Der große Küchen- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten. Das Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot im Wohnbereich ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum im Untergeschoss.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die komfortables und sicheres Parken ermöglichen.

Aufteilung im Überblick:

- ca. 108 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- Küchen- und Essbereich
- Balkon
- Abstellraum im Untergeschoss
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage

Durch ihre Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend mit guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote, ist diese Wohnung eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Platz und praktischen Extras und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Ausstattung

Energie – Effizienzhaus: KfW 55

Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen, Tiefgaragen-Stellplätze, Kellerräumen mit Fahrradabstellplatz.

Jede Wohnung ist stufenlos über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen sind i.S. v. § 35 Abs. 1 LBO BaWü barrierefrei.

Die Außenfassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbundsystem nach KfW 55 verkleidet.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über das örtliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Horb. Die Heiz- und Brauchwassererwärmung erfolgt über einen an das Fernwärmenetz angeschlossenen Wärmetauscher. Eine Fußbodenheizung ist innerhalb der Wohnungen in allen Räumen eingebaut. In den Bädern befinden sich zusätzliche elektrischen Handtuchwärmer. Alle Fenster und Fenstertüren wurden in Kunststoff (innen weiß und außen grau/anthrazit) eingebaut. Es sind Qualitätskunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutz–

Isolierverglasung und Aufsatzrollläden eingebaut. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Es handelt sich um eine Privatverkauf. Deshalb fallen keine Maklergebühren an.

Lage

Das Wohnhaus steht auf der Höhe im Horber Stadtteil Hohenberg. Die Horber Schulen sind unweit der Wohnanlage gelegen. Der Stadtteil Hohenberg grenzt direkt an die

Stadtmitte von Horb. Einkaufsmöglichkeiten wie "Marktkauf", "Globus-Baumarkt" sowie Banken wie "KSK" und "Voba" sind fußläufig erreichbar. Über einen befestigten und beleuchteten Gehweg erreichen Sie den Horber Bahnhof, das Zentrum von Horb sowie Kaufland, DM und Müller etc.

Zum Autobahnanschluss der BAB 81 (Ausfahrt Horb) sind es wenige Kilometer. Der Horber Bahnhof gilt als Bahn-Knotenpunkt. Sehr gute Zugverbindungen nach Stuttgart (55 Min.), Tübingen (30 Min.), Freudenstadt (40 Min.) und Nagold (30 Min.) sind gegeben. Zum Horber Industriegebiet sind es nur wenige Kilometer. Die Stadt Horb hat ca. 24.000 Einwohner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 16.04.2034
Registrierungsnummer: BW-2024-005050676
1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	72160 Horb am Neckar	
Gebäudeart ¹		
Baujahr Gebäude ²	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger ²	2023	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudefläche (m²)	1729 m² ☐ nach § 52 GEG aus Wärmefluss ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: ☐ Biomasse (pflanzlich) ☐ Biomasse (tierisch) ☐ Biomasse (sonstige) Verwendung: PV, St	
Art der Lüftung ⁴	☐ Fensterlüftung ☐ Schächtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁴	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	☐ Anzahl: keine ☐ Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Verkauf ☐ Änderung/Erweiterung ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beleggröße dient die energetische Gebäudekenngröße nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wärmeflussangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche möglicher Effizienzen dar – siehe Seite 6. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Bei der Energieauswertung wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung: Beauftragter durch: ☐ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

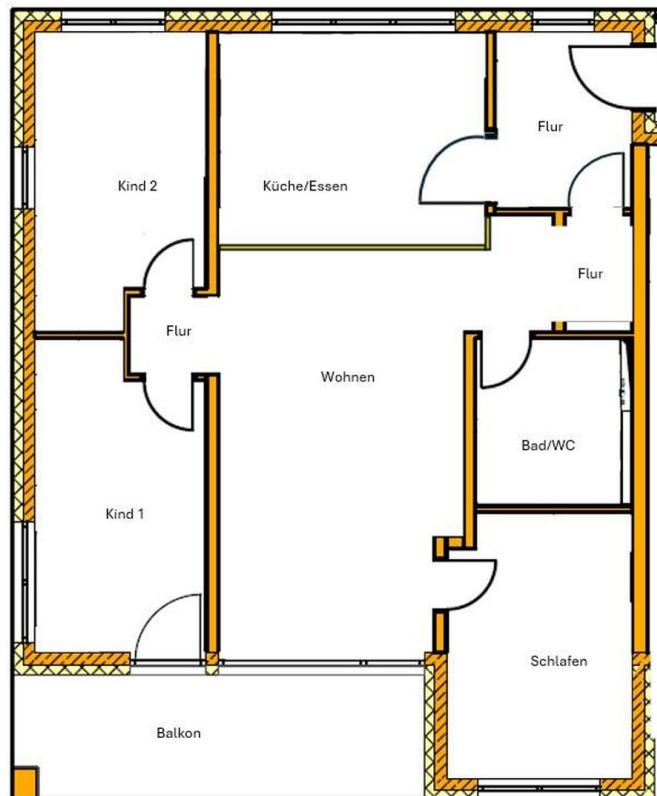
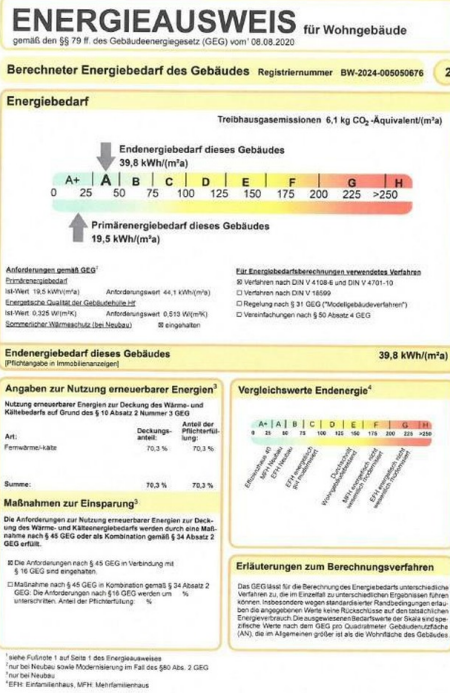
Nicole Braun
Energieberatung
Bismarckstr. 11
71116 Göttingen

16.04.2024
Ausstellungsdatum

Nicole Braun
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
² Nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Nichtkühlungen möglich
⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 14 GEG

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

