

**Pfullendorf**

# Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus in Ortsrandlage mit vielfältigen Möglichkeiten

**Objektnummer: 24259004**



**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 387 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 683 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

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

**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24259004                  |
| Wohnfläche   | ca. 387 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 4 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 650.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 786 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 185.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |



**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf

## Grundrisse

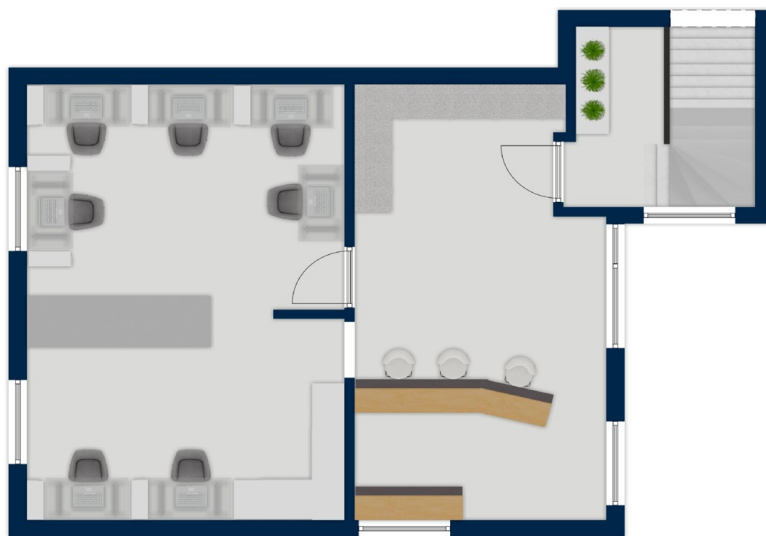


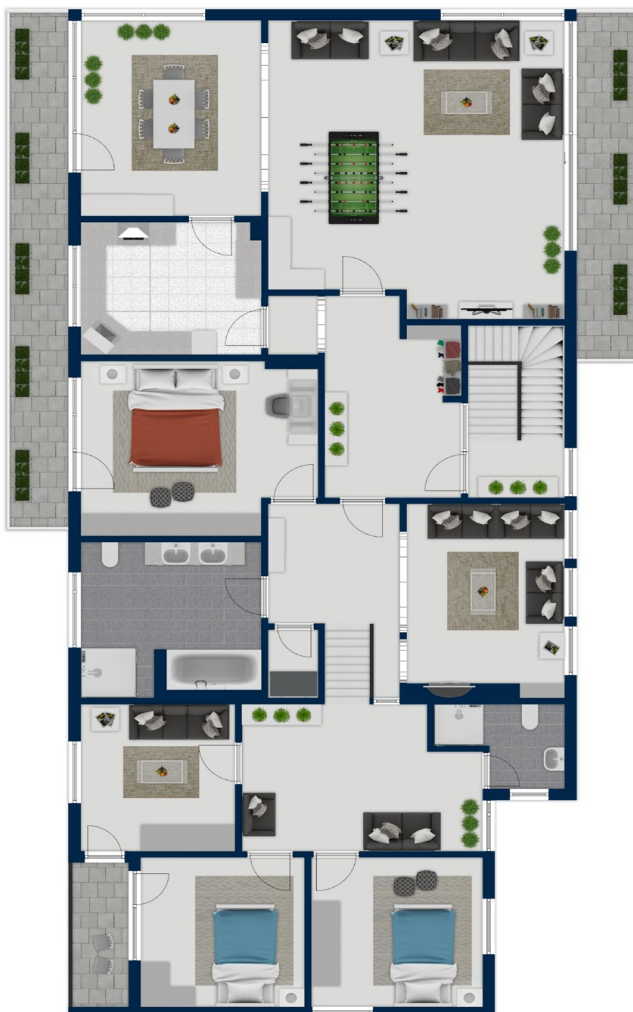
















Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## Ein erster Eindruck

Wohnen und arbeiten unter einem Dach oder Immobilieninvestment.

Wir freuen uns sehr Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus mit viel Ausbaupotential und insgesamt circa 387 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie circa 262 m<sup>2</sup> Gewerbefläche auf einem 683 m<sup>2</sup> großem Grundstück zum Kauf anbieten zu können. Es wurde in Massivbauweise innerhalb zweier Abschnitte errichtet, die gewerblich genutzten Teile also sowohl das Erdgeschoss mit circa 200 m<sup>2</sup> sowie das Zwischengeschoss mit circa 62 m<sup>2</sup> wurden 1972 fertiggestellt, während die Wohnflächen im ersten Obergeschoss mit circa 236 m<sup>2</sup> sowie im Dachgeschoss mit circa 151 m<sup>2</sup> 1981 auf den vorhandenen Bau aufgesetzt wurden. Das Objekt mit zwei Gewerbe- sowie zwei Wohneinheiten bietet vielzählige Möglichkeiten für Gewerbetreibende, Investoren oder Bauträger und jeden der sich für Mehrgenerationen oder Arbeiten und Wohnen auf großer Fläche interessiert. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2014 teilweise renoviert.

Das Objekt besteht, wie bereits erwähnt, aus mehreren Geschossen und Bereichen, angefangen bei der gewerblichen, produktionsartigen Fläche im Erdgeschoss, über die gewerblich genutzte Bürofläche im Zwischengeschoss, bis hin zu einer großzügigen Wohnung im ersten Obergeschoss und einer weiteren großzügigen aber etwas kleineren Wohnung im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer. Über den Hauseingang lässt sich das Treppenhaus betreten, woran sich im Erdgeschoss ein Flur anschließt, über welchen sich die gewerblichen Flächen erreichen lassen. Vom Flur aus führt eine Tür in den großflächigen Produktionsraum, welcher den Hauptteil der Fläche in diesem Geschoss ausmacht. Hierüber lässt sich wiederum ein angeschlossener Lagerraum erreichen über welchen man im weiteren Verlauf Zutritt zu einem als Aufenthaltsraum genutzten Zimmer erhält, welches wiederum zu einer Waschküche und einem Gäste-WC führt. Die Flächen sind auf die momentane gewerbliche Nutzung ausgelegt, lassen sich aber auch für eine mögliche Wohnnutzung umgestalten.

Der Flur im Erdgeschoss bietet im weiteren Verlauf ebenfalls Zugang zu einem separaten kleinen Treppenhaus, über welches sich die im Zwischengeschoss befindlichen Büroflächen erreichen lassen. Diese bestehen aus zwei kleineren Zimmern, welche sich abhängig von der Gesamtnutzung des Objektes ebenfalls in eine kleine Wohnung umgestalten lassen würden.

Über das große, direkt am Hauseingang gelegene Haupttreppenhaus lässt sich das Untergeschoss des Gebäudes erreichen, welches sich durch ausgiebige Nutzflächen



auszeichnet, welche wiederum aufgrund von Tageslichträumen teilweise umgenutzt werden könnten. Hier befindet sich außerdem eine große Fläche, welche momentan für Garagenstellplätze und Heizungstechnik genutzt wird.

Des Weiteren lassen sich über das Haupttreppenhaus die in den oberen Geschossen gelegenen Wohnbereiche erreichen.

Im ersten Obergeschoss schließt sich eine circa 240 m<sup>2</sup> große Wohnung an das Treppenhaus an welche bei Betreten einen großzügigen Eingangsbereich offenbart. Von diesem aus lassen sich in einem Rundgang sowohl das durch ausgiebige Fensterflächen gekennzeichnete Wohn- und Esszimmer sowie die Küche betreten. Zusätzlich bietet dieser Zugang zu einem weiteren Vorraum welcher ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Tageslicht, Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche sowie eine Abstellkammer speist und ergänzend durch einen mit gemütlichem Kachelofen auftrumpfenden Aufenthaltsbereich zu überzeugen weiß. Über eine kleine Treppe eröffnet sich ein weiterer Verbindungsraum für zwei weitere Schlafzimmer, ein Büro sowie ein kleines zusätzliches Badezimmer.

Das Haupttreppenhaus führt im weiteren Verlauf in die circa 125 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoss. Diese bietet nach Betreten einen Eingangsbereich mit Verbindung zu einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, welches in einem Rundgang über die Küche zurück in den Eingangsbereich führt. Hier befindet sich ebenfalls ein weiterer gemütlicher Ess- beziehungsweise Aufenthaltsbereich. Anschließend hieran eröffnet sich ein Flur mit Zugang zu einem Schlafzimmer, einem Büro, einem Badezimmer mit Tageslicht, Doppelwaschbecken, Badewanne sowie Dusche, einem Gäste-WC und einer Abstellkammer. Über eine kleine Treppe lässt sich ein weiteres Schlafzimmer erreichen welches wiederum Zugang zum Dachboden mit zusätzlichem Stauraum erlaubt.

Die Immobilie bietet eine Garage im Erdgeschoss und drei Garagen im Untergeschoss von denen zwei vollständig nutzbar sind. Ergänzend kann die Einfahrt der Garage im Erdgeschoss als Stellplatz für weitere Fahrzeuge dienen.

Sofern Interesse besteht, können zusätzlich bis zu neun auf dem angrenzenden Grundstück befindliche Garagen sowie deren Grund und Boden für zusätzliche 85.000 € mit erworben werden. Auch der Kauf von lediglich drei oder sechs Garagen mit zugehörigem Grund wäre möglich.

Beheizt wird das Objekt über eine Kombizentralheizung aus dem Jahr 2004 welche im Jahr 2014 von Öl auf Gasbetrieb umgerüstet wurde und durch eine ebenfalls 2014 verbaute Holzheizung (Feststoffheizung) ergänzt wird. Ebenfalls 2014 installierte Solarpaneele auf dem Dach sorgen für Unterstützung bei der Warmwasserbereitung. 2011 wurden außerdem alle Heizkörper im Dachgeschoss ausgetauscht sowie ein neuer Parkettboden verlegt.

Die Ausstattung des Hauses ist als normal anzusehen. Der Zustand der Immobilie ist als dem Alter angemessen zu bezeichnen, wobei Renovierungsbedarf und Modernisierungsbedarf sowie geringerer Sanierungsbedarf besteht, was jedoch weiteres Ausbaupotential birgt.

Dank der ruhigen Lage des Objektes am Ortsrand von Pfullendorf die dennoch schnellen

Zugang zum Zentrum und wichtigen umliegenden Infrastrukturen gewährt sowie dem Ausbaupotential und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Objekt interessant für verschiedenste Anwendungen und Interessentengruppen. Besonders für gewerbetreibende wie Handwerksbetriebe, Arztpraxen, Physiotherapeuten oder auch Investoren und Bauträger, welche in dieser vorteilhaften Lage ihr Wohnimmobilienportfolio nachhaltig ausbauen wollen, ist das Objekt interessant.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und dem Potential dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck von dem Ausbaupotential, das dieses Wohn- und Geschäftshaus zu bieten hat. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## **Ausstattung und Details**

- 2 Gewerbeeinheiten
- 2 Wohneinheiten
- Doppelverglasung
- Kachelofen
- Gaszentralheizung (Kombikessel Öl/Gas)
- Zusätzliche Holzheizung (Feststoffheizung)
- Vollständig Unterkellert
- Viel Nutzfläche
- Spitzboden in Dachgeschosswohnung
- 3 Balkone/Loggias je Wohneinheit
- 4 Garagen
- 2 Außenstellplätze
- Ruhige Ortsrandlage



**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## Alles zum Standort

Pfullendorf ist eine im Landkreis Sigmaringen in Baden-Württemberg gelegene Kleinstadt mit ungefähr 13.600 Einwohnern und liegt in ländlicher Hanglage rund 20 Kilometer nördlich des Bodensees auf der Europäischen Hauptwasserscheide zwischen Rhein und Donau und ist ein Mittelzentrum der Region Bodensee – Oberschwaben.

Als ehemalige freie Reichsstadt hat Pfullendorf eine Altstadt, in der sich noch einige denkmalgeschützte Gebäude und Stätten wie das historische Rathaus, der Marktplatz, die historische Stadtpfarrkirche und Teile der ehemaligen Stadtmauer befinden. Auch kann Pfullendorf mit mehreren Museen aufwarten.

Die Umgebung bietet Naturfreunden eine Reihe von attraktiven Ausflugszielen für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren, Wanderungen und andere Freizeitunternehmungen. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Bodensee, der mit der Stadt Überlingen in 25 Kilometern Fahrstrecke in etwa 25 Minuten zu erreichen ist.

Aber auch in naher Umgebung befinden sich Moore, Wälder und mit dem Seepark in Pfullendorf bietet die Stadt ein Strandbad, eine Wasserski- und Wakeboardanlage, Spielplätze, eine Abenteuer-Golfanlage und viele weitere Freizeitmöglichkeiten sowie ein Restaurant. Dort finden auch immer wieder Festivals und überregionale Veranstaltungen statt.

Den Stadtgarten mit kleinem See und Rundweg mit vielen Bänken zum Ausruhen schätzen insbesondere ältere Menschen.

Zahlreiche Sport- und Musikvereine bieten ein breitgefächertes Sport- und Freizeitangebot.

Die Stadt Pfullendorf liegt an keiner Bundesstraße und es gibt keinen Bahnhof mit Anbindung an ein überregionales Eisenbahnnetz. Der nächste Bahnhof befindet sich in Sigmaringen. Jedoch hat Pfullendorf einen Busbahnhof, an dem regelmäßig die Regiobusse Sigmaringen – Überlingen und Pfullendorf – Bad Saulgau halten bzw. starten. Südlich von Pfullendorf befindet sich ein kleiner Flugplatz mit einer Start- und Landebahn aus Gras. Mit der Anschlussstelle Stockach-Ost ist eine Anbindung an die A 81 in Richtung Stuttgart nicht fern.

Historisch war Pfullendorf bäuerlich geprägt und Sitz vieler kleiner Brauereien. Mittlerweise haben sich in der Stadt viele überregional tätige Unternehmen wie Geberit, Kramer, ESCAD und Extra Games niedergelassen. Auch der international tätige Orgelbauer Glatter-Götz hat in Pfullendorf seinen Sitz.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus in der Region Nördlicher Bodensee. Dementsprechend bietet Pfullendorf auch mehrere Hotels und Gastronomiebetriebe.

Für Familien gibt es in Pfullendorf mehrere Kinder-Tagesstätten und Kindergärten sowie vielfältige schulische Möglichkeiten. Unter anderem befinden sich am Ort Grund- und Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, die Montessori-Schule Linzgau und die überregionalen Schulen/Internate von Kloster Wald und Salem befinden sich in der näheren Umgebung.

**Objektnummer: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24259004 - 88630 Pfullendorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Geyer**

---

**Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen**

**Tel.: +49 7571 - 92 97 538**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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