

Pfullingen

Geschichte erleben, Zukunft gestalten – Ihr Wohn- und Geschäftshaus mit circa 5.2 % Rendite

Objektnummer: 25362211

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 249 m²

Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

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

Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25362211
Wohnfläche	ca. 213 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1642

Kaufpreis	790.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	138.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1642

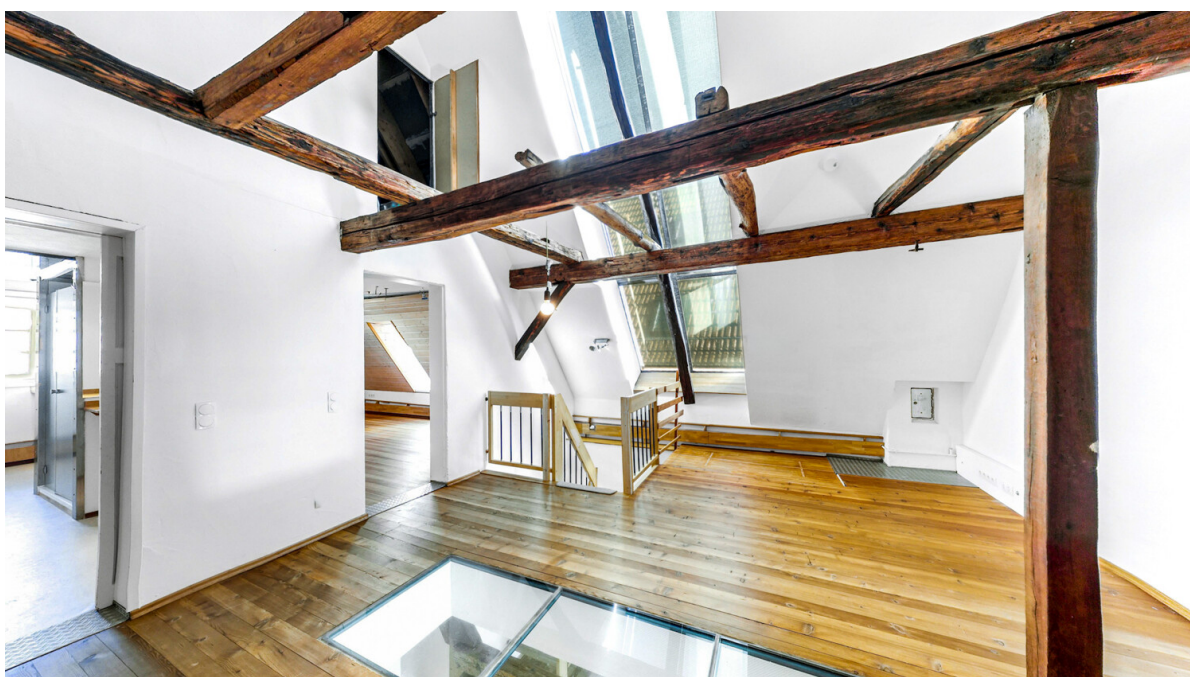
Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Ein erster Eindruck

Geschichte erleben, Zukunft gestalten – Ihr Wohn- und Geschäftshaus mit Rendite

Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1642 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 213 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 249 m² bietet es 8 Zimmer mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und großen Fenstern.

Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 140 m² großes Gastrogewerbe, das bis zum 31.12.2030 vermietet ist.

Jahresnettokaltmiete gesamt: 40.200 € p.a.

zzgl. MwSt. aus Gewerbeanteil: 4.788 € p.a

Dank der großzügigen Aufteilung eignet sich diese Einheit nicht nur für klassisches Wohnen, sondern ist auch sehr lukrativ für eine Vermietung als WG.

Das Gebäude wurde 1997 umfassend renoviert, saniert und modernisiert. Es verfügt über zwei Badezimmer, eine großzügige Küche, moderne Heizungs- und Sanitäranlagen sowie einen kleinen Innenhof, der als Terrasse oder Abstellfläche genutzt werden kann.

Die zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln rundet das Angebot ab. Dieses Objekt verbindet historischen Charakter mit solider Rendite und zeitgemäßem Komfort – ein attraktives Investment ebenso wie ein spannendes Zuhause für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschützt (steuerliche Abschreibungen möglich)
- Fachwerk
- freigelegte Holzbalken
- architektonisches Glaselement im Boden für mehr Tageslicht
- hohe Decken
- Parkettböden
- zentrale Innenstadtlage mit Blick auf den Marktplatz
- offene Einbauküche mit Theke
- Gastherme mit ABB Wärmerückgewinnung aus der Luft
- Lufttauscher in den Schlafzimmern

Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Alles zum Standort

Pfullingen, idyllisch eingebettet am Rand der Schwäbischen Alb, vereint historisches Flair mit moderner Lebensqualität. Die Stadt besticht durch eine malerische Altstadt, Fachwerkhäuser und gepflegte Wohnquartiere. Mit guter Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten – von Wanderungen auf der Alb bis zu Sportvereinen – bietet Pfullingen ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Die Nähe zu Reutlingen und Stuttgart garantiert gleichzeitig beste Anbindung an städtische Zentren.

Objektnummer: 25362211 - 72793 Pfullingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 138.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1642.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 138,50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1642.

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 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 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: 25362211 - 72793 Pfullingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com