

Pfullingen

# Handwerker Special: Historisches Heim mit Gewölbekeller in charmanter Lage

Objektnummer: 26362233



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 305 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen**

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

**Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                                       |  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26362233</b>              | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>295.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 186 m<sup>2</sup></b> | <b>Haustyp</b>                        | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>6</b>                     | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2006</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                     | <b>Zustand der<br/>Immobilie</b>      | <b>Sanierungsbedürftig</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1932</b>                  | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Kamin, Garten/<br/>mitbenutzung</b>   |

Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergiebedarf            | 264.63 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1932                        |

Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Die Immobilie



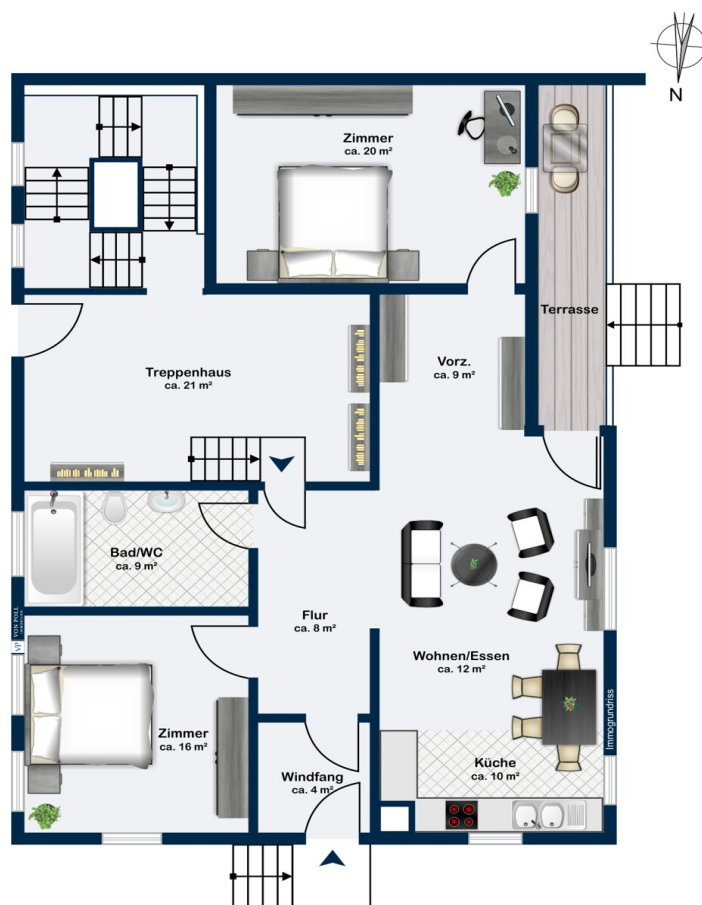
Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

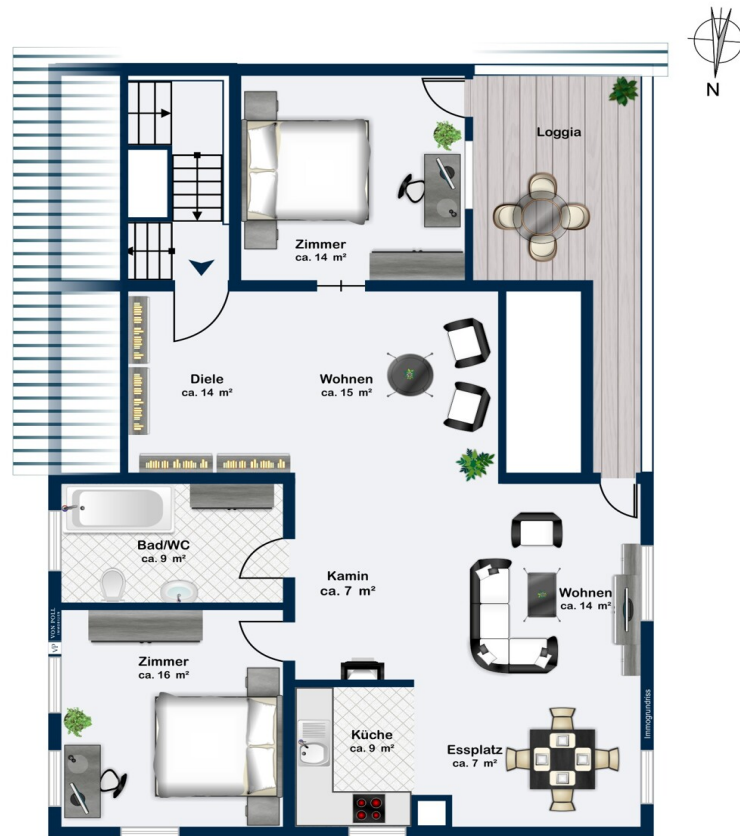
## Die Immobilie



Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen

## 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: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **VOLLSTÄNDIGEN** persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Dieses charmante Fachwerkhaus bietet die perfekte Basis für Handwerker, Sanierer und kreative Köpfe. Mit seiner soliden Grundsubstanz ist das Objekt die ideale Leinwand für Ihr individuelles Wohnkonzept - zwei Wohneinheiten á circa 90 m<sup>2</sup> plus Dachbodenausbau möglich

- Grundstück: Ca. 305 m<sup>2</sup> in naturnaher, ruhiger Lage direkt an einem Bach // Bach wurde nach dem Hochwasser 2016 durch Staubecken gesichert

- Zustand: Das Haus ist vollständig sanierungsbedürftig und aktuell nicht bezugsfertig. Dach (Satteldach überwiegend erneuert) und das historische Gebälk sind jedoch in einem guten, tragfähigen Zustand.

**Raumaufteilung & Potenziale:**

**Wohnraum:** Mehrere Zimmer und zwei Badezimmer bieten flexiblen Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße Raumaufteilung.

**Dachboden:** Bereits teilausgebaut und mit erheblichem Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

**Nutzeffekte:** Ein robuster Gewölbekeller sowie ein ehemaliger Scheunen- und Stallanbau bieten reichlich Platz für Werkstatt, Hobby oder Lagerfläche.

Hier erwerben Sie kein bezugsfertiges Haus, sondern eine seltene Gelegenheit für Macher, die den Wert einer gesunden, historischen Substanz schätzen und das Objekt durch handwerkliches Engagement zu neuem Leben erwecken wollen.

Neugierig geworden? Machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für einen persönlichen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## **Ausstattung und Details**

**Wohnhaus mit ehemaligem Scheuer- und Stallanbau**

**zwei Wohneinheiten á circa 90 m<sup>2</sup> plus Dachbodenausbau möglich**

**Satteldach wurde zu 3/4 erneuert**

**ausgemauertem und verputztes Fachwerk**

**Gewölbekeller**

**Erneuerung der Heizungsanlage mit Gas-Brennwert Wandheizkessel und**

**Warmwasserspeicher 2016**

**Balkonsanierung 2009**

**Isolierglasfenster - 1983**

**Elektroinstallation - 1981**

**Objektnummer: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## **Alles zum Standort**

Pfullingen, idyllisch eingebettet am Fuße der Schwäbischen Alb im Landkreis Reutlingen gelegen, ist eine charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Gegenwart. Geprägt von malerischer Natur und einer vielfältigen Kultur, bietet dieser Ort seinen Bewohnern und Besuchern eine Fülle von Möglichkeiten, die Sinne zu beleben und die Seele zu erfreuen.

Die Geschichte Pfullingens reicht weit zurück, bis in die Römerzeit, wie zahlreiche archäologische Funde belegen. Später entwickelte sich die Stadt zu einem bedeutenden Handelszentrum und Knotenpunkt in der Region. Heute zeugen prächtige historische Gebäude wie das imposante Schloss Lichtenstein und die malerische Altstadt von dieser reichen Vergangenheit.

Die landschaftliche Schönheit der Umgebung lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Wanderer und Naturliebhaber finden in den umliegenden Wäldern und Bergen der Schwäbischen Alb ein wahres Paradies. Der nahegelegene Pfullinger Berg, ein markantes Wahrzeichen der Region, bietet nicht nur atemberaubende Ausblicke, sondern auch zahlreiche Wanderwege für alle Schwierigkeitsgrade.

Doch Pfullingen hat mehr zu bieten als nur Natur und Geschichte. Das kulturelle Leben der Stadt ist lebendig und vielfältig. Von Theateraufführungen bis hin zu Kunstausstellungen und Konzerten gibt es das ganze Jahr über ein breites Spektrum an Veranstaltungen, die Besucher aller Altersgruppen ansprechen. Auch kulinarisch hat die Stadt einiges zu bieten: Gemütliche Cafés, traditionelle Gasthäuser und moderne Restaurants verwöhnen die Gaumen mit regionalen Spezialitäten und internationalen Köstlichkeiten.

Die Einwohner Pfullingens sind stolz auf ihre Stadt und pflegen ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Traditionelle Feste wie das Stadtfest oder der Weihnachtsmarkt bringen die Menschen zusammen und sorgen für ein lebhaftes Miteinander. Dabei begeistern sie Besucher aus nah und fern mit ihrer herzlichen Gastfreundschaft und ihrem offenen, freundlichen Wesen.

Insgesamt ist Pfullingen ein Ort, der seine Besucher mit seinem einzigartigen Charme und seiner Vielfalt verzaubert. Ob man die Natur erkunden, kulturelle Highlights genießen oder einfach nur entspannen möchte – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Pfullingen ist mehr als nur eine Stadt, es ist ein Lebensgefühl, das man erleben muss.

**Objektnummer: 26362233 - 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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