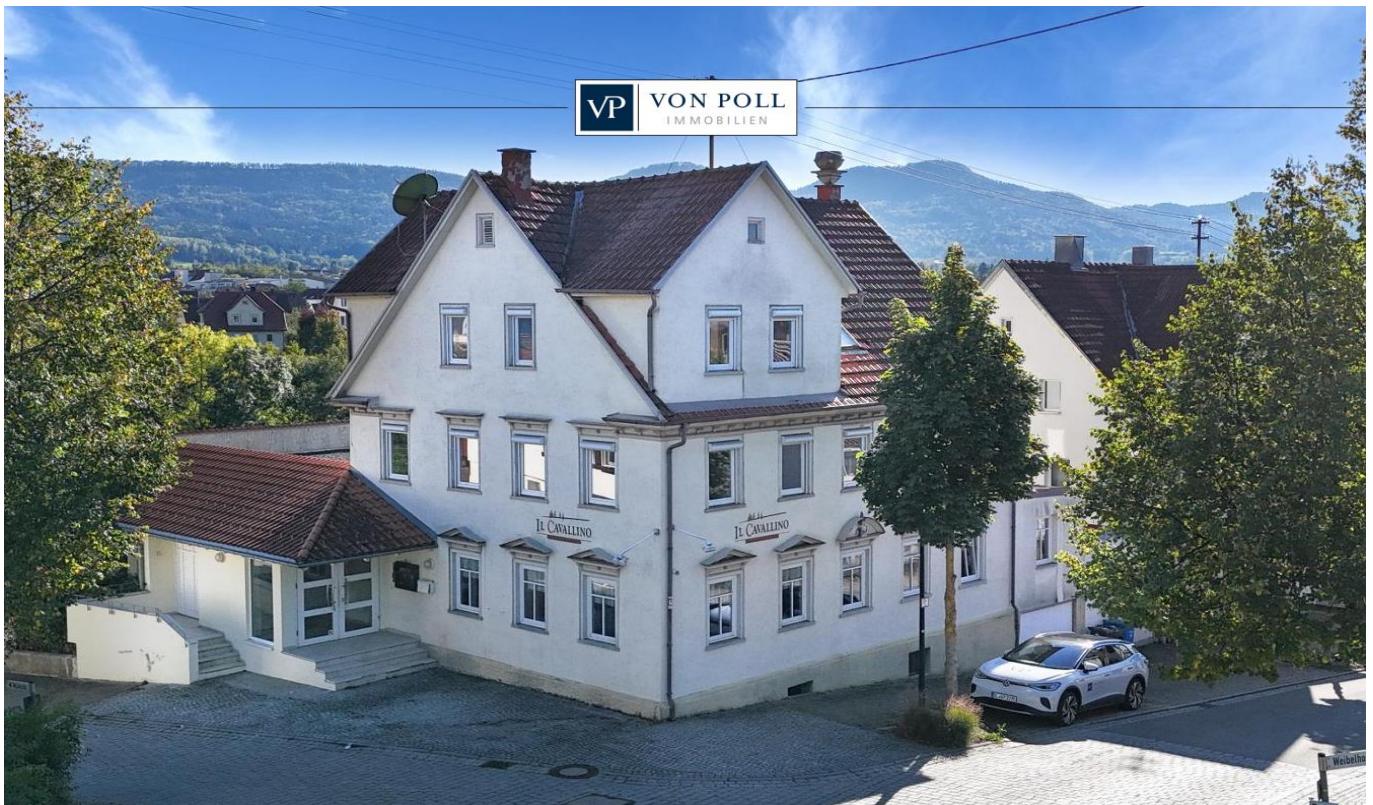


**Balingen / Frommern**

# Gastronomy, living and vision - diverse property in 72336 Balingen-Frommern

**Property ID: 25296018**



**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.752 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## At a glance

Property ID	25296018	Purchase Price	499.000 EUR
Rooms	13	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1930	Total Space	ca. 724 m <sup>2</sup>
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 3 x Garage	Modernisation / Refurbishment	2001
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 167 m <sup>2</sup>

Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>11.10.2035</b>	Final Energy Demand	<b>228.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>G</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1930</b>

Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



### Immobilienbewertung – *exklusiv*, und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property



Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## The property

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows a real estate website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **A first impression**

+++ Please understand that we will only respond to inquiries with COMPLETE personal information (full address, phone number, and email address)! +++ A property full of possibilities: Gastronomy, living, and vision under one roof. Welcome to a property that creates space for ideas – and makes dreams come true. The former "Il Cavallino" offers the rare opportunity to acquire a versatile property with charm and great future potential. Whether you are a restaurateur, investor, or visionary – here, perspectives open up just waiting to be brought to life. On the ground floor, you are welcomed by a spacious restaurant area that impresses with its open design and unique sense of space. High ceilings, large windows, and the striking, wraparound terrace create a bright, inviting atmosphere that lends a distinctive touch to any concept. The charming mix of architecture, light, and space creates an ambiance that delights guests and guarantees repeat business. Whether a stylish restaurant, a trendy café, or an event venue – individual ideas can be realized here. The upper floors contain two independent apartments, offering numerous options – as owner-occupier apartments, for rental, or for combined living and working. The top-floor apartment also offers additional potential, as the addition of a roof terrace of approximately 108 m<sup>2</sup> is structurally possible. Each unit boasts its own distinct character and is accessible independently from the restaurant via the garage entrance and staircase – ideal for flexible usage concepts. The basement offers further rooms that are perfectly suited as staff accommodation, storage space, or, with modifications, as an additional residential unit. This allows for optimal expansion of the building's usable space and efficient use. The property is also exceptionally well-equipped in terms of comfort: a garage, a double garage, and a total of ten outdoor parking spaces provide ample room for residents, guests, or customers – an invaluable advantage, especially for a restaurant. This property is more than just a building – it's an invitation to create something new. With its generous space, well-thought-out layout, and unique architectural charm, it provides the perfect foundation for a passion project with lasting success. Whether you want to realize a restaurant concept, combine living and working, or invest in a versatile property with attractive return opportunities – you'll find the ideal location here. +++ Please understand that we will only respond to inquiries with COMPLETE personal information (full address, phone number, and email address)! +++

**Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Details of amenities**

- Gastronomie mit ca. 451 m<sup>2</sup> (inkl. großer geschlossener Terrasse mit ca. 117 m<sup>2</sup>)
- im Haus integrierte Garage für 1 Fahrzeug
- Doppelgarage mit Hauszugang
- ca. 10 Stellplätze
- 2 separate 4 Zimmer Wohnungen (OG ca. 95 m<sup>2</sup> + DG ca. 80 m<sup>2</sup>)
- OG Wohnung kann um eine Dachterrasse mit ca. 108 m<sup>2</sup> erweitert werden
- Personalwohnung mit 3 Einzelzimmer, Gemeinschaftsbad und WC (1. UG ca. 61 m<sup>2</sup>)
- 2 Zimmer Wohnung im Rohbau mit ca. 39 m<sup>2</sup> und Terrasse (2. UG)

**Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## All about the location

Frommern mit seinen circa 4600 Einwohnern gehört zur Stadt Balingen im Zollernalbkreis. Bis in die Balingener Innenstadt sind es nur wenige Minuten, jedoch finden Sie auch direkt in Frommern alles was man braucht.

Neben verschiedenen großen Firmen gibt es auch, die für Ihren Alltag wichtigen Geschäfte. Bäckereien, Metzgereien, Supermarkt, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und auch verschiedene Ärzte.

Für Ihre Kinder jeden Alters gibt es Wohnort nahe Betreuungsmöglichkeiten. Verschiedene Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule sowie die große Waldorfschule sind im Ort.

In Ihrer Freizeit können Sie am Vereinsleben teilnehmen, im Sommer im Schiefersee baden, welcher direkt in Frommern liegt, oder auf der nahen Schwäbischen Alb wandern und im Winter an einen der zahlreichen Skilifte in der Umgebung fahren.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Entweder Sie nutzen den Zug (Strecke Tübingen-Sigmaringen) oder die B 463. Außerdem ist Balingen an die B 27 angeschlossen. Zur nächsten Autobahnanschlussstelle sind es weniger als 30 Minuten. Ebenfalls zum Einzugsgebiet gehörende ist die Immobilie auch von Albstadt kommend nur 12 min entfernt.

**Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

**Tel.: +49 7433 - 30 81 210**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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