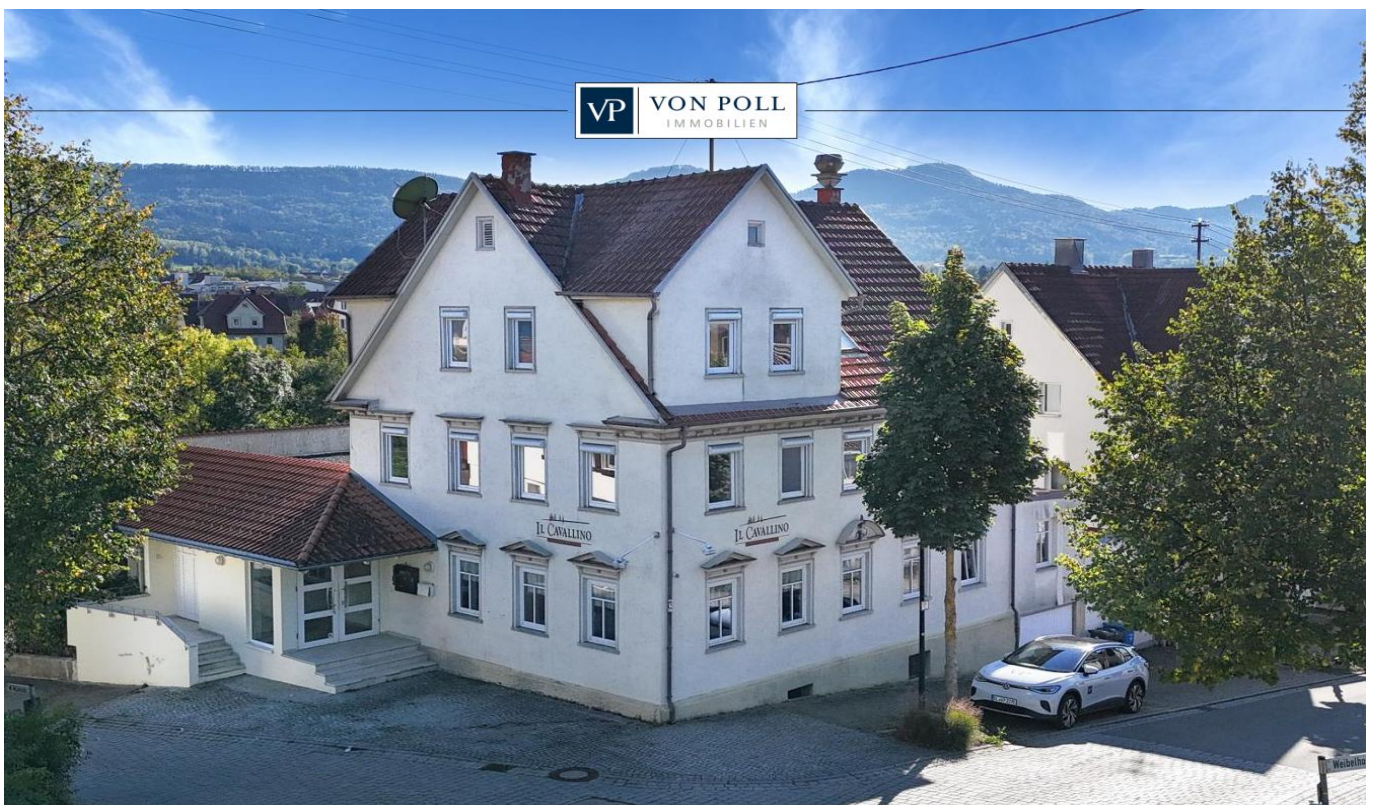


**Balingen / Frommern**

# Gastronomía, vida y visión: propiedad diversa en 72336 Balingen-Frommern

**Número de propiedad: 25296018**



**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.752 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## De un vistazo

Número de propiedad	25296018	Precio de compra	499.000 EUR
Habitaciones	13	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1930	Espacio total	ca. 724 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	10 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje	Modernización / Rehabilitación	2001
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 167 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.10.2035	Demanda de energía final	228.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



### 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.



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La propiedad



**VP 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)

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

**Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Una primera impresión

+++ Tenga en cuenta que solo responderemos a consultas con información personal COMPLETA (dirección completa, número de teléfono y correo electrónico). +++ Una propiedad llena de posibilidades: gastronomía, vida y visión bajo un mismo techo. Bienvenido a una propiedad que crea espacio para las ideas y hace realidad los sueños. El antiguo "Il Cavallino" ofrece la excepcional oportunidad de adquirir una propiedad versátil con encanto y un gran potencial de futuro. Ya sea restaurador, inversor o visionario, aquí se abren perspectivas que esperan hacerse realidad. En la planta baja, le da la bienvenida un espacioso restaurante que impresiona por su diseño abierto y su singular sensación de espacio. Techos altos, amplios ventanales y la impactante terraza envolvente crean un ambiente luminoso y acogedor que aporta un toque distintivo a cualquier concepto. La encantadora combinación de arquitectura, luz y espacio crea un ambiente que deleita a los huéspedes y garantiza la fidelidad. Ya sea un elegante restaurante, una cafetería de moda o un espacio para eventos, aquí puede hacer realidad sus ideas individuales. Las plantas superiores albergan dos apartamentos independientes que ofrecen numerosas opciones: como apartamentos para propietarios, para alquiler o para combinar vivienda y trabajo. El apartamento de la planta superior también ofrece potencial adicional, ya que es estructuralmente posible añadir una terraza en la azotea de aproximadamente 108 m<sup>2</sup>. Cada unidad tiene su propia personalidad y se accede independientemente del restaurante a través de la entrada del garaje y la escalera, lo que resulta ideal para conceptos de uso flexibles. El sótano ofrece otras habitaciones que se adaptan perfectamente como alojamiento para el personal, espacio de almacenamiento o, con modificaciones, como una unidad residencial adicional. Esto permite una expansión óptima del espacio útil del edificio y un uso eficiente. La propiedad también está excepcionalmente bien equipada en términos de confort: un garaje, un garaje doble y un total de diez plazas de aparcamiento exterior ofrecen amplio espacio para

residentes, invitados o clientes, una ventaja invaluable, especialmente para un restaurante. Esta propiedad es más que un simple edificio: es una invitación a crear algo nuevo. Con su generoso espacio, su distribución bien pensada y su singular encanto arquitectónico, proporciona la base perfecta para un proyecto apasionante con éxito duradero. Ya sea que desee implementar un concepto de restaurante, combinar vivienda y trabajo, o invertir en una propiedad versátil con atractivas oportunidades de rentabilidad, aquí encontrará la ubicación ideal. +++ Tenga en cuenta que solo responderemos a consultas con información personal COMPLETA (dirección completa, número de teléfono y correo electrónico). +++

**Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Detalles de los servicios

- 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)

**Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Todo sobre la ubicación

Frommern mit seinen circa 4600 Einwohnern gehört zur Stadt Balingen im Zollernalbkreis. Bis in die Balingen 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.

**Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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