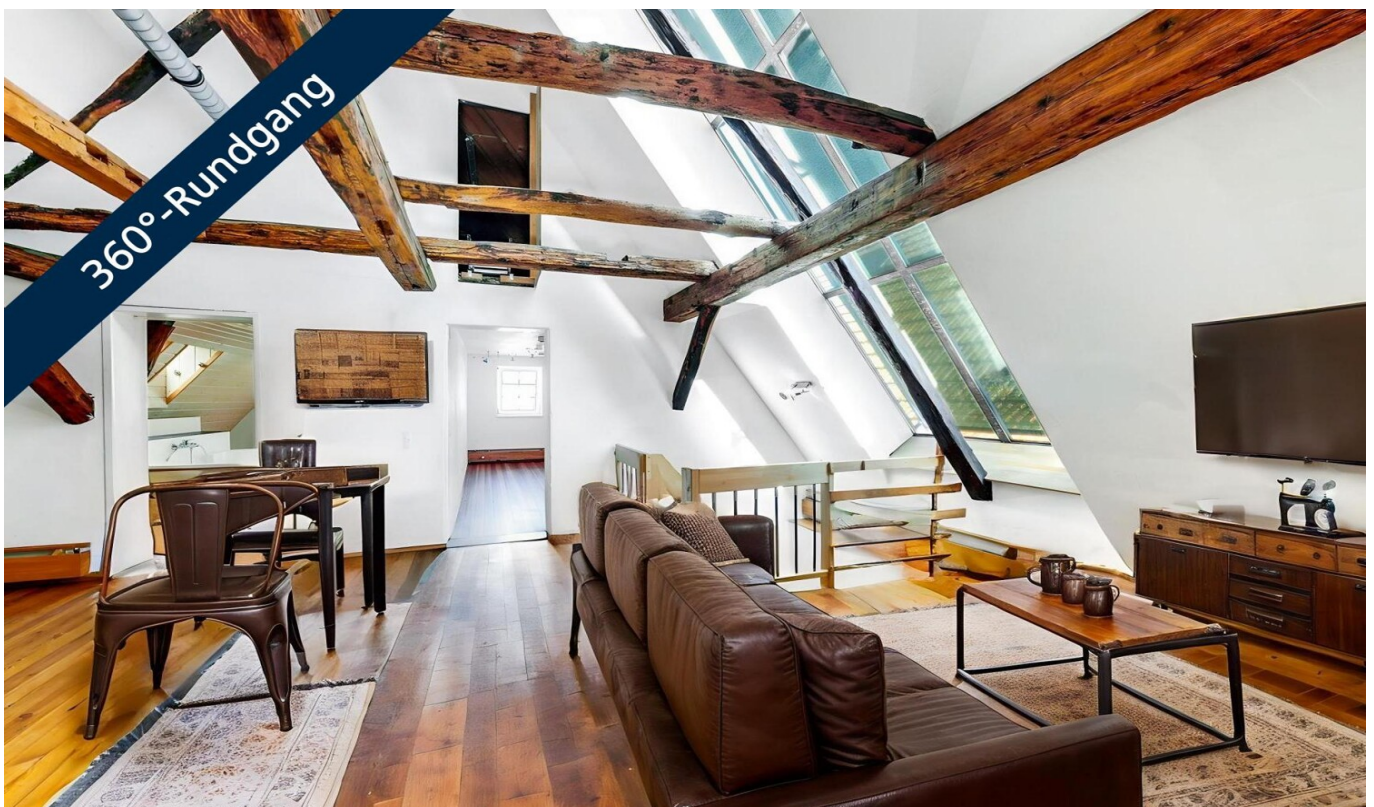


**Pfullingen**

# Edificio residencial y comercial lucrativo en el corazón de Pfullingen - aprox. 213 m<sup>2</sup> + aprox. 140 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25362211**



**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen**

- 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: 25362211 - 72793 Pfullingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25362211	Precio de compra	749.000 EUR
Superficie habitable	ca. 213 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	1997
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1642	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	138.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.10.2030	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1642

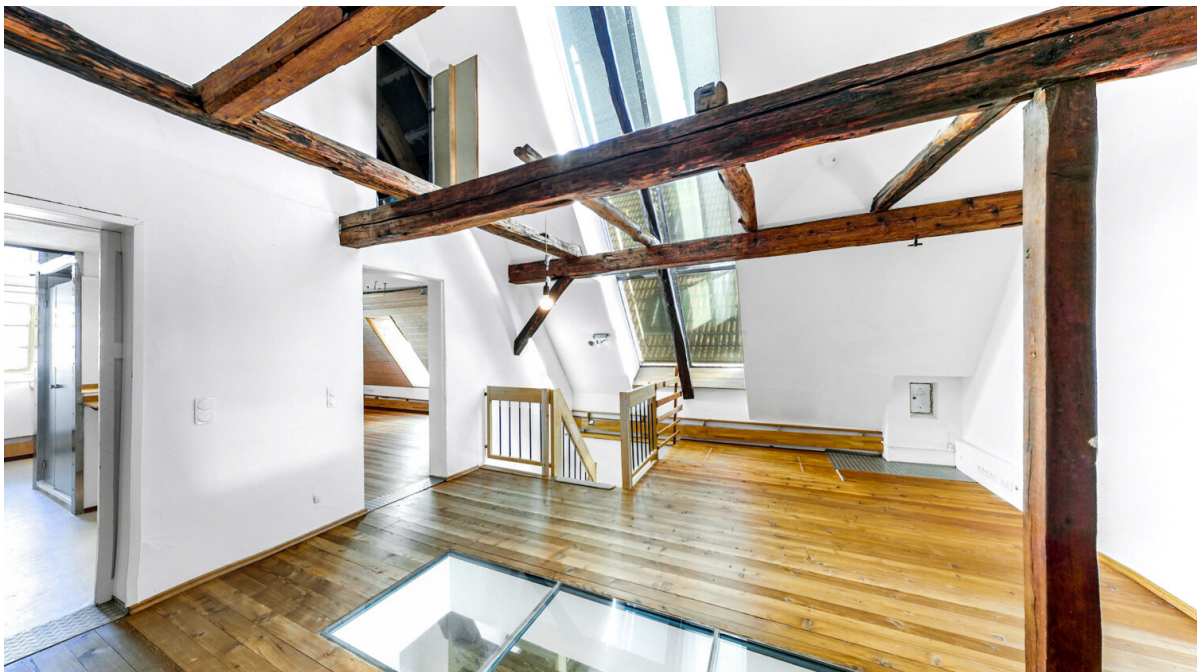
Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 249 m<sup>2</sup> bietet es 8 Zimmer mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und großen Fenstern.

Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 140 m<sup>2</sup> großes Gastrogewerbe, das bis zum 31.12.2030 vermietet ist.

Jahresnettokaltemiete 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 Sanitäreanlagen 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.

**Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Todo sobre la ubicación

Pfullingen, idyllicamente ubicada al borde de la Schwäbische Alb, reúne un histórico encanto con una moderna calidad de vida. La ciudad destaca por su pintoresca Altstadt, casas de madera y barrios bien cuidados. Con una buena infraestructura, escuelas, opciones de compra y una amplia oferta de ocio – desde excursiones por la Alb hasta clubes deportivos – Pfullingen ofrece condiciones ideales para familias, trabajadores y amantes de la naturaleza. La proximidad a Reutlingen y Stuttgart garantiza al mismo tiempo la mejor conexión con los centros urbanos.

**Número de propiedad: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 138.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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 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 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: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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