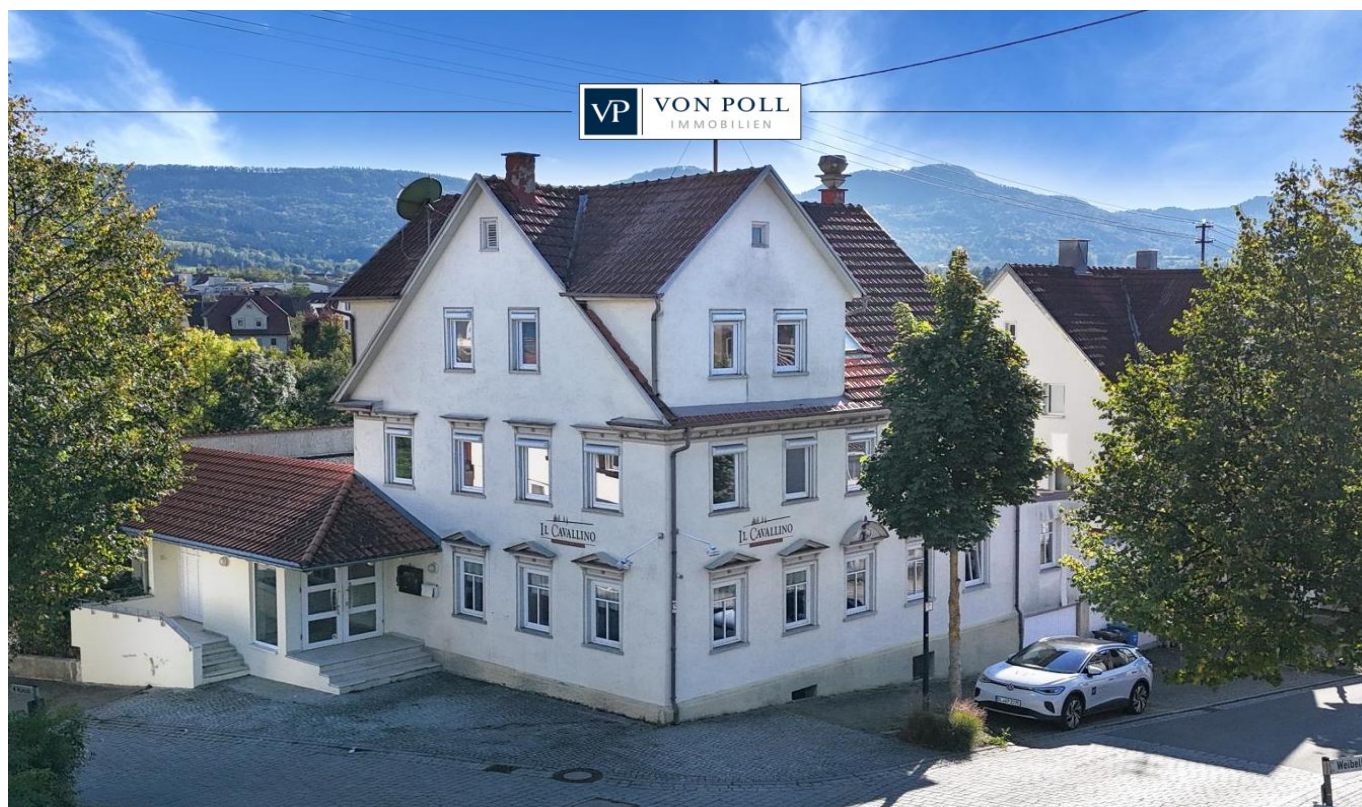


Balingen / Frommern

Gastronomie, art de vivre et vision - une propriété diversifiée à Balingen-Frommern (72336)

CODE DU BIEN: 25296018



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.752 m²

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25296018
Pièces	13
Année de construction	1930
Place de stationnement	10 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 724 m²
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 167 m²

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	228.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



**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.



www.von-poll.com/balingen

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



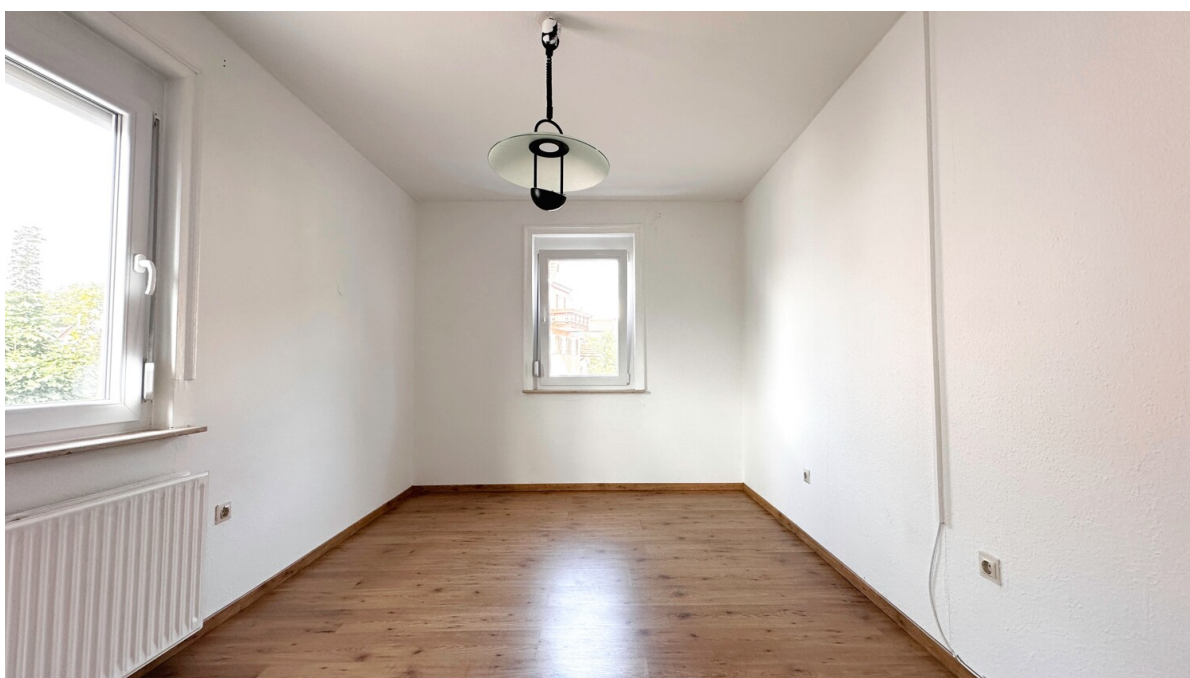
CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



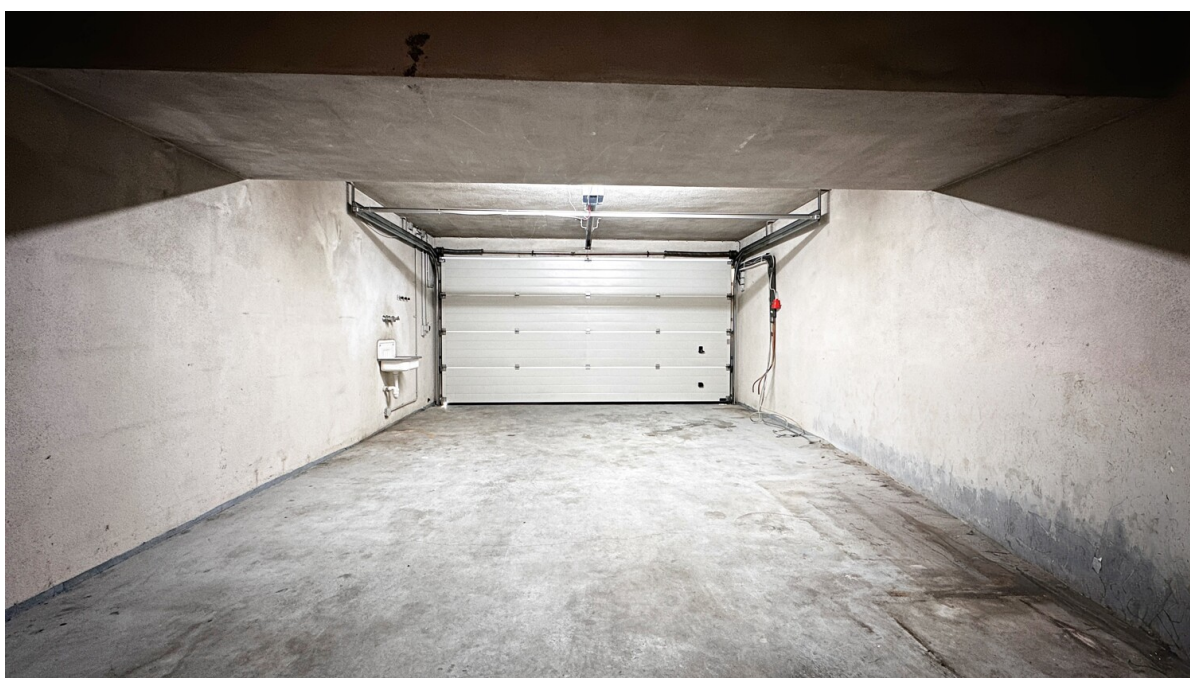
CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

La propriété



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient.

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/balingen

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

Une première impression

+++ Veuillez noter que nous ne répondrons qu'aux demandes contenant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail) ! +++

Un lieu aux possibilités infinies : gastronomie, vie et vision réunis sous un même toit. Bienvenue dans un espace qui donne vie aux idées et permet de réaliser ses rêves. L'ancien restaurant « Il Cavallino » offre une opportunité rare d'acquérir un bien polyvalent, plein de charme et au fort potentiel. Restaurateur, investisseur ou visionnaire, ici, les perspectives s'offrent à vous, prêtes à prendre vie. Au rez-de-chaussée, un vaste espace restaurant vous accueille et impressionne par son design ouvert et son impression d'espace unique. Hauts plafonds, grandes fenêtres et terrasse panoramique remarquable créent une atmosphère lumineuse et conviviale, qui confère une touche distinctive à tout concept. Le mélange harmonieux d'architecture, de lumière et d'espace crée une ambiance qui enchante les convives et fidélise la clientèle. Restaurant élégant, café branché ou lieu événementiel, toutes vos idées peuvent s'y concrétiser. Les étages supérieurs abritent deux appartements indépendants, offrant de nombreuses possibilités : résidence principale, location ou espace combinant vie et travail. L'appartement du dernier étage présente un potentiel supplémentaire grâce à la possibilité d'aménager une terrasse sur le toit d'environ 108 m². Chaque logement possède son propre caractère et est accessible indépendamment du restaurant par l'entrée du garage et l'escalier, ce qui est idéal pour des aménagements flexibles. Le sous-sol offre des pièces supplémentaires parfaitement adaptées au logement du personnel, au stockage ou, moyennant quelques modifications, à la création d'un logement supplémentaire. Ceci permet une expansion optimale de la surface utile du bâtiment et une utilisation efficace de celui-ci. La propriété est également exceptionnellement bien équipée en termes de confort : un garage, un garage double et un total de dix places de parking extérieures offrent un espace généreux pour les résidents, les invités ou les clients – un atout précieux, notamment pour un restaurant. Cette propriété est plus qu'un simple bâtiment : c'est une invitation à créer quelque chose de nouveau. Avec ses espaces généreux, son agencement bien pensé et son charme architectural unique, elle offre le socle idéal pour un projet passionnant et durable. Que vous souhaitiez concrétiser un concept de restaurant, allier vie professionnelle et vie personnelle, ou investir dans un bien immobilier polyvalent offrant un fort potentiel de rentabilité, vous trouverez ici l'emplacement idéal. +++ Veuillez noter que nous ne répondrons qu'aux demandes comportant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail) ! +++

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

Détails des commodités

- Gastronomie mit ca. 451 m² (inkl. großer geschlossener Terrasse mit ca. 117 m²)
- im Haus integrierte Garage für 1 Fahrzeug
- Doppelgarage mit Hauszugang
- ca. 10 Stellplätze
- 2 separate 4 Zimmer Wohnungen (OG ca. 95 m² + DG ca. 80 m²)
- OG Wohnung kann um eine Dachterrasse mit ca. 108 m² erweitert werden
- Personalwohnung mit 3 Einzelzimmer, Gemeinschaftsbad und WC (1. UG ca. 61 m²)
- 2 Zimmer Wohnung im Rohbau mit ca. 39 m² und Terrasse (2. UG)

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.90 kwh/(m²*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 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 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.

CODE DU BIEN: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

E-Mail: balingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com