

Pfullingen

Immeuble résidentiel et commercial lucratif au cœur de Pfullingen - env. 213 m² + env. 140 m²

CODE DU BIEN: 25362211



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 249 m²

CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

- 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: 25362211 - 72793 Pfullingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25362211
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1642

Prix d'achat	749.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	138.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1642

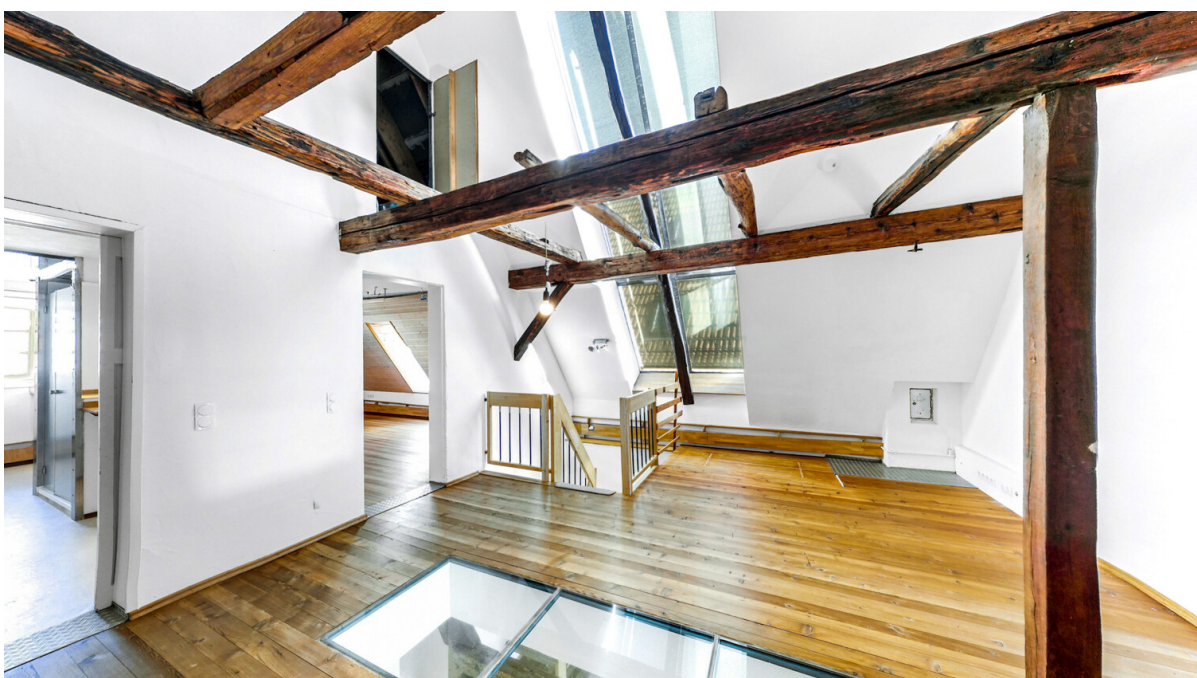
CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

Une première impression

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 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 249 m² bietet es 8 Zimmer mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und großen Fenstern.

Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 140 m² großes Gastrogewerbe, das bis zum 31.12.2030 vermietet ist.

**Jahresnettokaltmiete 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.

CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

Détails des commodités

- **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**
- **Lufttaucher in den Schlafzimmern**

CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

Tout sur l'emplacement

Pfullingen, idyllisch eingebettet am Rand der Schwäbischen Alb, vereint historisches Flair mit moderner Lebensqualität. Die Stadt besticht durch eine malerische Altstadt, Fachwerkhäuser und gepflegte Wohnquartiere. Mit guter Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten – von Wanderungen auf der Alb bis zu Sportvereinen – bietet Pfullingen ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Die Nähe zu Reutlingen und Stuttgart garantiert gleichzeitig beste Anbindung an städtische Zentren.

CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 138.50 kwh/(m²*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/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25362211 - 72793 Pfullingen

Contact

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

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com