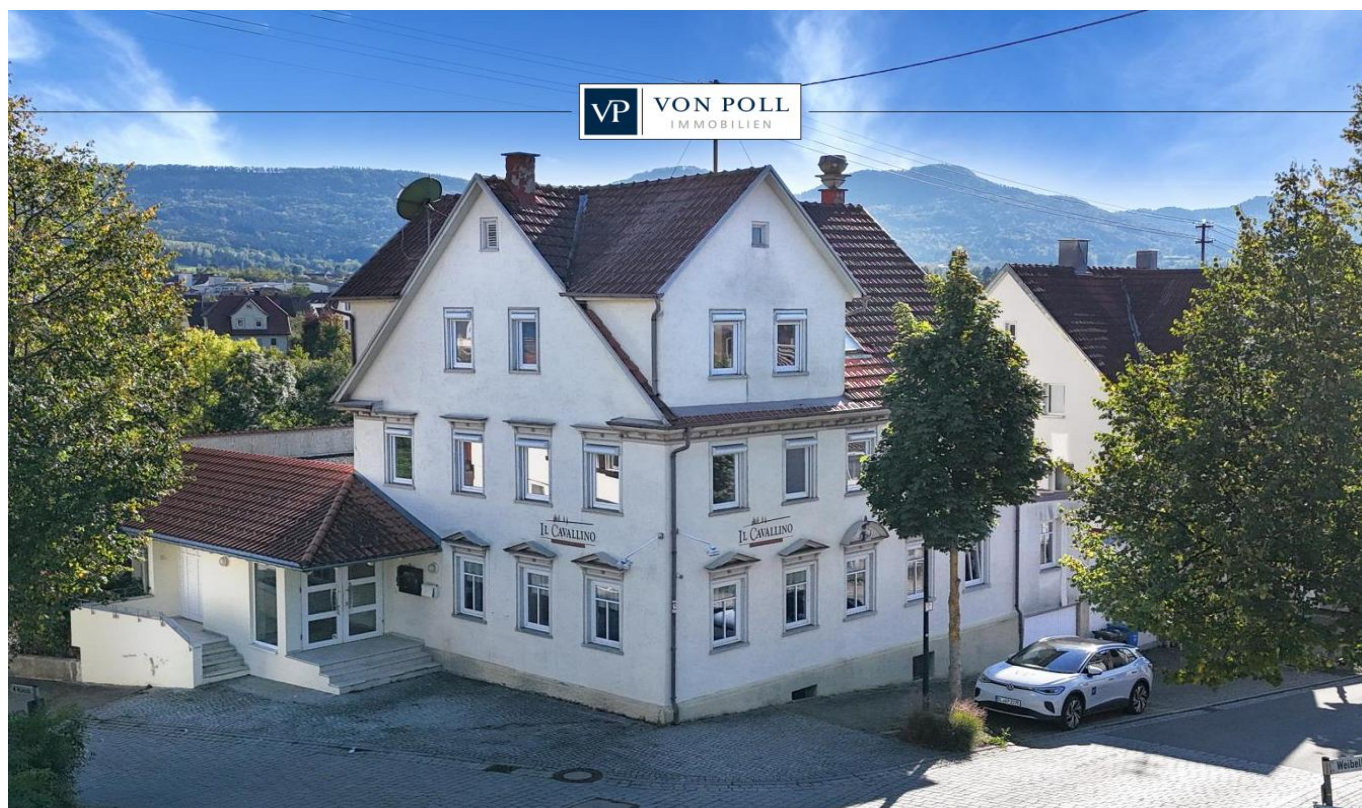


Balingen / Frommern

# Gastronomie, Wohnen und Vision - vielfältige Immobilie in 72336 Balingen-Frommern

????????? ??????????: 25296018



???? ??????: 679.000 EUR • ??????: 13 • ?????? ????: 1.752 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ??? ??????

???????? ?????????	25296018	???? ?????	679.000 EUR
????????	13	????????	Käuferprovision
???? ?????????	1930		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ?????????	10 x ?????????		MwSt.) des
	???? ?????????, 3 x ?????		beurkundeten
		???????? ?????	Kaufpreises
		???????? ?????	ca. 724 m <sup>2</sup>
		???? ?????????	2001
		?????	?????
		????????	
		????????????????	ca. 167 m <sup>2</sup>
		?????	

???????? ??????????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

????????????? ???????????

???? ????????????	????	?????????????????	BEDARF
?????????????	11.10.2035	???????????	
?????????????????		??????? ???????	228.90 kWh/m²a
??????? ???		???????????	
		???????????	G
		???????????????	
		?????????? ?? ??	1930
		?????????????	
		?????????????????	



???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ????????



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



???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ??: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ??: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ??: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





??????? ???????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????



???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????



???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





???????? ??: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????



???????? ?????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????

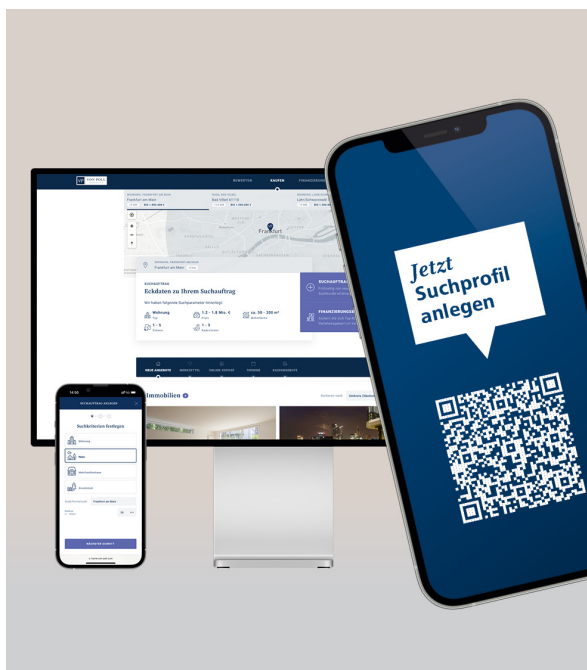




???????? ??: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

?? ???????





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)

??????? ???????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

??? ?????? ?????????

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Eine Immobilie voller Möglichkeiten: Gastronomie, Wohnen und Vision unter einem Dach

Willkommen zu einer Immobilie, die Raum für Ideen schafft – und Träume wahr werden lässt. Das ehemalige „Il Cavallino“ bietet die seltene Gelegenheit, ein vielseitiges Objekt mit Charme und großem Zukunftspotenzial zu übernehmen. Ob Gastronom, Investor oder Visionär – hier eröffnen sich Perspektiven, die nur darauf warten, mit Leben gefüllt zu werden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Gastronomiebereich, der durch seine offene Gestaltung und das besondere Raumgefühl begeistert. Hohe Decken, große Fensterflächen und die markante, umlaufende Terrasse schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, die jedem Konzept eine unverwechselbare Handschrift verleiht. Der charmante Mix aus Architektur, Licht und Raum sorgt für ein Ambiente, das Gäste begeistert und Wiederkehr garantiert. Ob stilvolles Restaurant, trendiges Café oder Eventlocation – hier lassen sich individuelle Ideen verwirklichen.

In den oberen Etagen befinden sich zwei voneinander unabhängige Wohnungen, die zahlreiche Optionen bieten – als Betreiberwohnungen, zur Vermietung oder für eine kombinierte Nutzung von Wohnen und Arbeiten. Die Wohnung im Obergeschoss bietet zudem zusätzliches Potenzial, da die Erweiterung einer Dachterrasse mit ca. 108 m<sup>2</sup> baulich möglich ist.

Jede Einheit überzeugt durch ihren eigenen Charakter und ist über den Garagenzugang und das Treppenhaus unabhängig zur Gastronomie begehbar – ideal für flexible Nutzungskonzepte.

Im Untergeschoss stehen weitere Räume bereit, die sich hervorragend als Mitarbeiterunterkünfte, Lagerräume oder nach Anpassung als zusätzliche Wohneinheit eignen. So lässt sich die Nutzfläche des Hauses optimal erweitern und wirtschaftlich sinnvoll gestalten.

Auch in puncto Komfort ist das Objekt bestens ausgestattet: Eine Garage, eine Doppelgarage sowie insgesamt zehn Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für

Bewohner, Gäste oder Kunden – ein unschätzbarer Vorteil, insbesondere für den gastronomischen Betrieb.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude – sie ist eine Einladung, Neues zu schaffen. Mit ihrem großzügigen Platzangebot, ihrer durchdachten Aufteilung und ihrem einzigartigen architektonischen Charme bietet sie die perfekte Grundlage für ein Herzensprojekt mit nachhaltigem Erfolg.

Ob Sie ein gastronomisches Konzept verwirklichen, Wohnen und Arbeiten verbinden oder in ein vielseitig nutzbares Objekt mit attraktiven Renditechancen investieren möchten – hier finden Sie den idealen Ort dafür.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

??????? ???????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

??????????????? ??? ?????????

- 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)

??????? ???????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

??? ??? ??? ??????????

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 gehörend ist die Immobilie auch von Albstadt kommend nur 12 min entfernt.



??????? ?????????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

????? ?????????????

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 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.

??????? ???????: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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