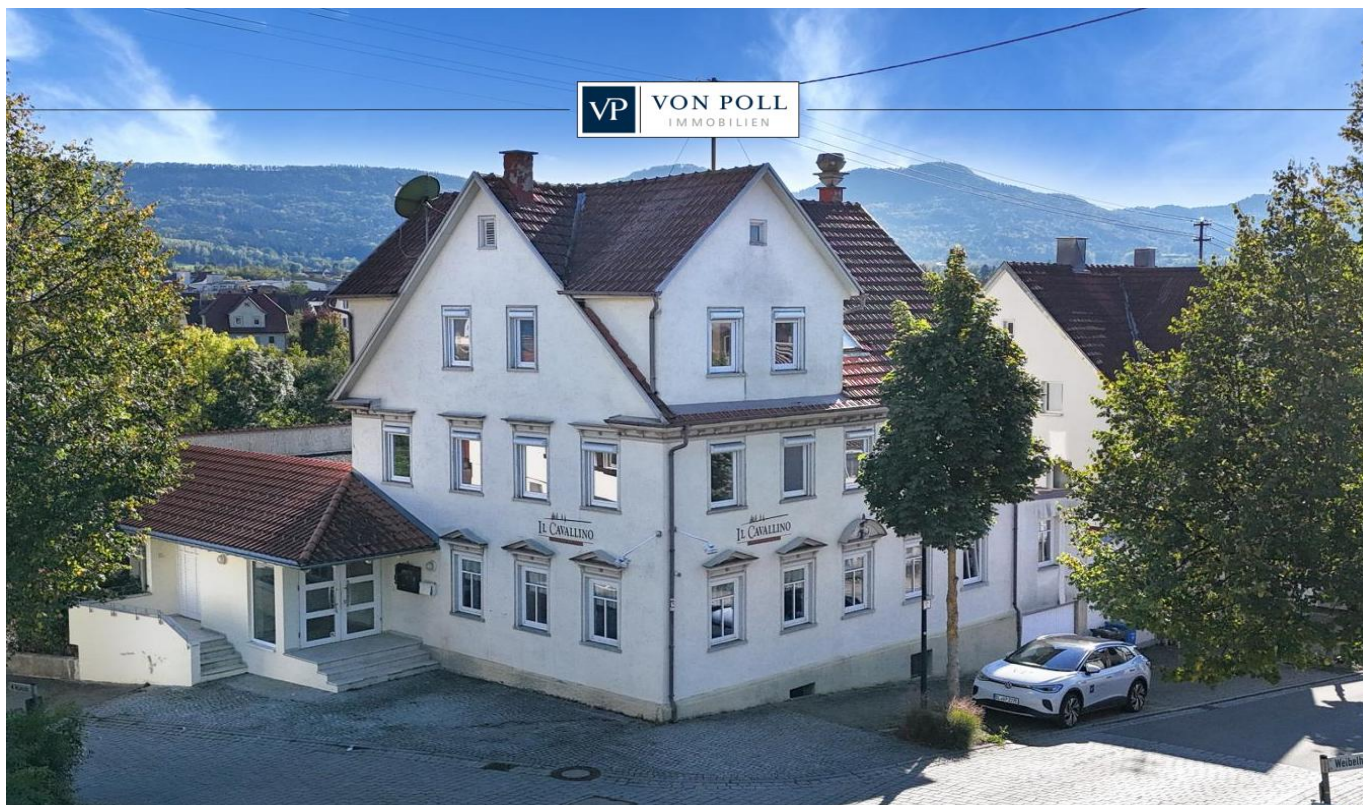


Balingen / Frommern

# Gasztronómia, élet és jövőkép - sokszínű ingatlanok a 72336 Balingen-Frommern irányítószerű területen

VP azonosító: 25296018



VÉTELÁR: 499.000 EUR • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.752 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Áttekintés

VP azonosító	25296018	Vételár	499.000 EUR
Szobák	13	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1930		
Parkolási lehetőségek	10 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	Teljes terület	ca. 724 m <sup>2</sup>
		Modernizálás / felújítás	2001
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 167 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>11.10.2035</b>	Teljes energiaigény	<b>228.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>G</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1930</b>

VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



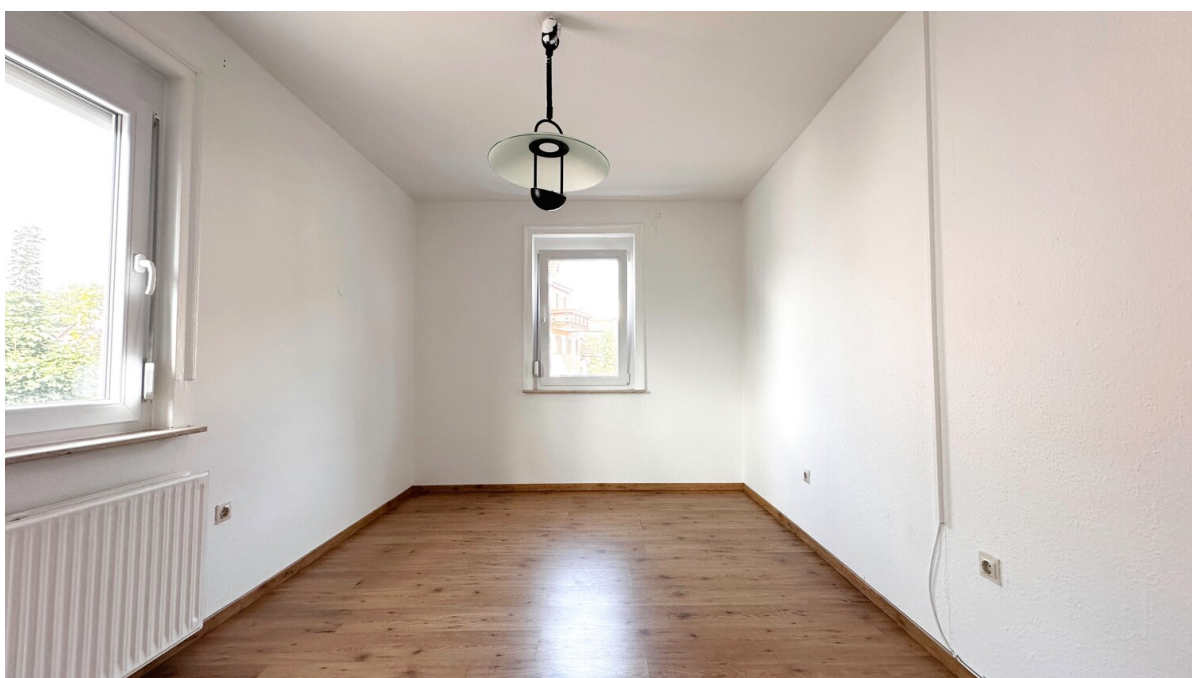
VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Az ingatlan

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a blue screen displaying a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. In the background, a desktop monitor displays a real estate website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com/balingen" is listed.

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)

**VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Az első benyomás

+++ Kérjük, szíveskedjen megérteni, hogy csak TELJES személyes adatokkal (teljes cím, telefonszám és e-mail cím) megkeresésekre válaszolunk! +++ Egy lehetőségekkel teli ingatlan: Gasztronómia, élet és jövőkép egy fedél alatt. Üdvözljük egy olyan ingatlanban, amely teret ad az ötleteknek – és valóra váltja az álmokat. Az egykori "Il Cavallino" ritka lehetőséget kínál egy sokoldalú, bájos és nagy jövőbeli potenciállal rendelkező ingatlan megszerzésére. Akár vendéglos, befektető vagy vizionárius – itt olyan perspektívák nyílnak meg, amelyek csak arra várnak, hogy életre keljenek. A földszinten egy tágas étterem fogadja, amely nyitott kialakításával és egyedi térérzetével lenyugozó. A magas mennyezet, a nagy ablakok és a feltuno, körbefutó terasz világos, hívogató légkört teremt, amely bármilyen koncepciónak jellegzetes jeleget kölcsönöz. Az építészet, a fény és a tér bájos keveréke olyan hangulatot teremt, amely elkápráztatja a vendégeket és garantálja az visszatérő vásárlást. Legyen szó stílusos étteremről, divatos kávézóról vagy rendezvényhelyszínről – az egyedi elképzelések itt megvalósíthatók. A felső emeleteken két független lakás található, számos lehetőséggel – saját tulajdonú lakásként, bérbeadásra, vagy akár lakó- és dolgozószoba kialakítására is alkalmasak. A legfelső emeleti lakás további lehetőségeket kínál, mivel szerkezetiileg egy körülbelül 108 m<sup>2</sup>-es tetoterasz kialakítása is lehetséges. Minden egység egyedi karakterrel rendelkezik, és az étteremből a garázsbejáraton és a lépcsőn keresztül függetlenül megközelíthető – ideális a rugalmas felhasználási koncepciókhoz. Az alagsorban további helyiségek találhatók, amelyek tökéletesen alkalmasak személyzeti szállásként, raktárként, vagy – átalakításokkal – további lakóegységként is. Ez lehetővé teszi az épület hasznos terének optimális bővítését és hatékony kihasználását. Az ingatlan kényelmi szempontból is kivételesen jól felszerelt: egy garázs, egy dupla garázs és összesen tíz kültéri parkolóhely bőséges helyet biztosít a lakók, a vendégek vagy a vásárlók számára – felbecsülhetetlen elony, különösen egy étterem számára. Ez az ingatlan több mint egy épület – meghívás arra, hogy valami újat alkossunk. Tágas terével, átgondolt elrendezésével és egyedi építészeti bájával tökéletes alapot nyújt egy tartós sikerrel járó szenvedélyprojekthez. Akár egy éttermi koncepciót szeretne megvalósítani, akár az életet és a munkát ötvözni, akár egy sokoldalú, vonzó hozamú ingatlanba szeretne befektetni – itt megtalálja az ideális helyszínt. +++ Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak a TELJES személyes adatokkal (teljes cím, telefonszám és e-mail cím) ellátott megkeresésekre válaszolunk! +++

**VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Részletes felszereltség**

- 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)

**VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Minden a helyszínról**

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

**VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

**Tel.: +49 7433 - 30 81 210**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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