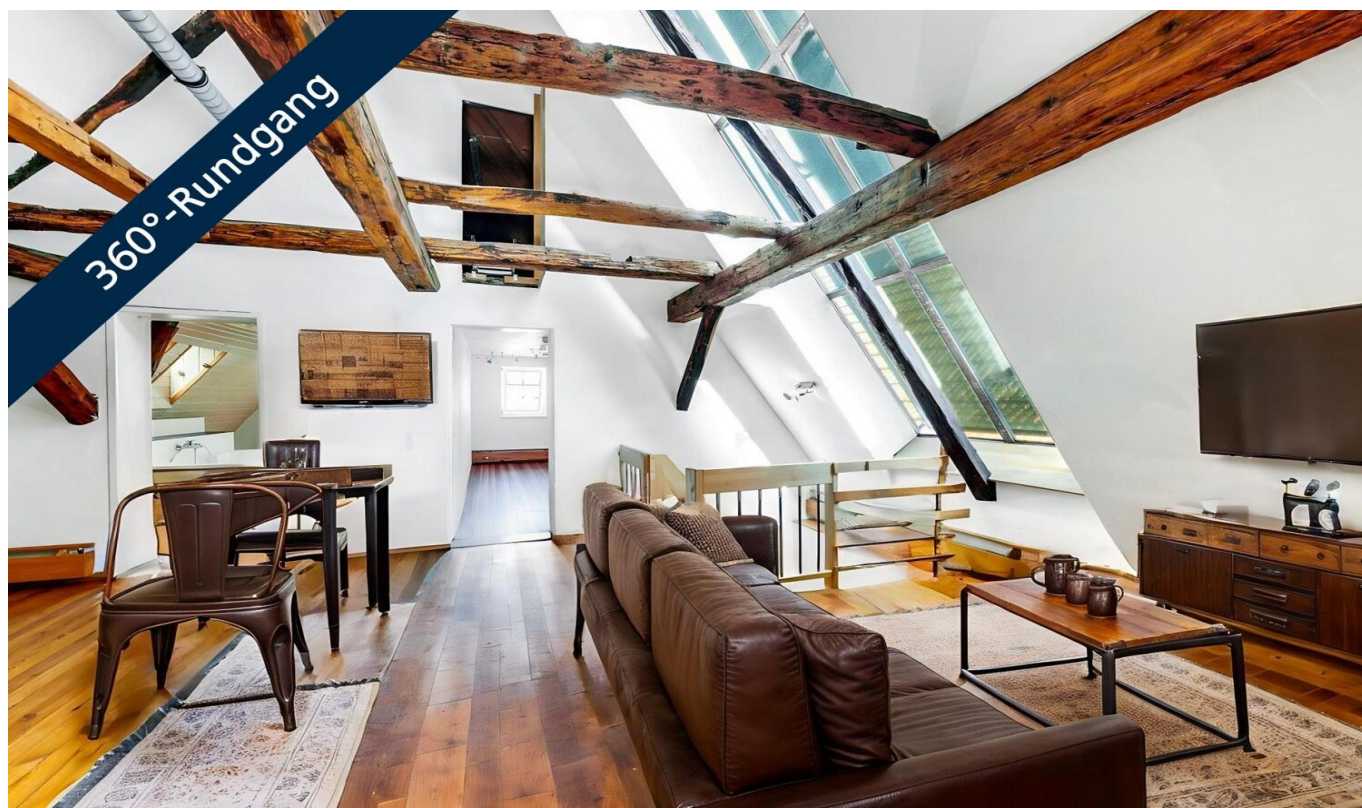


Pfullingen

## Jövedelmező lakó- és kereskedelmi épület Pfullingen szívében - kb. 213 m<sup>2</sup> + kb. 140 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25362211



VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 213 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 249 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

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

VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Áttekintés

VP azonosító	25362211
Hasznos lakótér	ca. 213 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1642

Vételár	749.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1997
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.10.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	138.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1642



VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

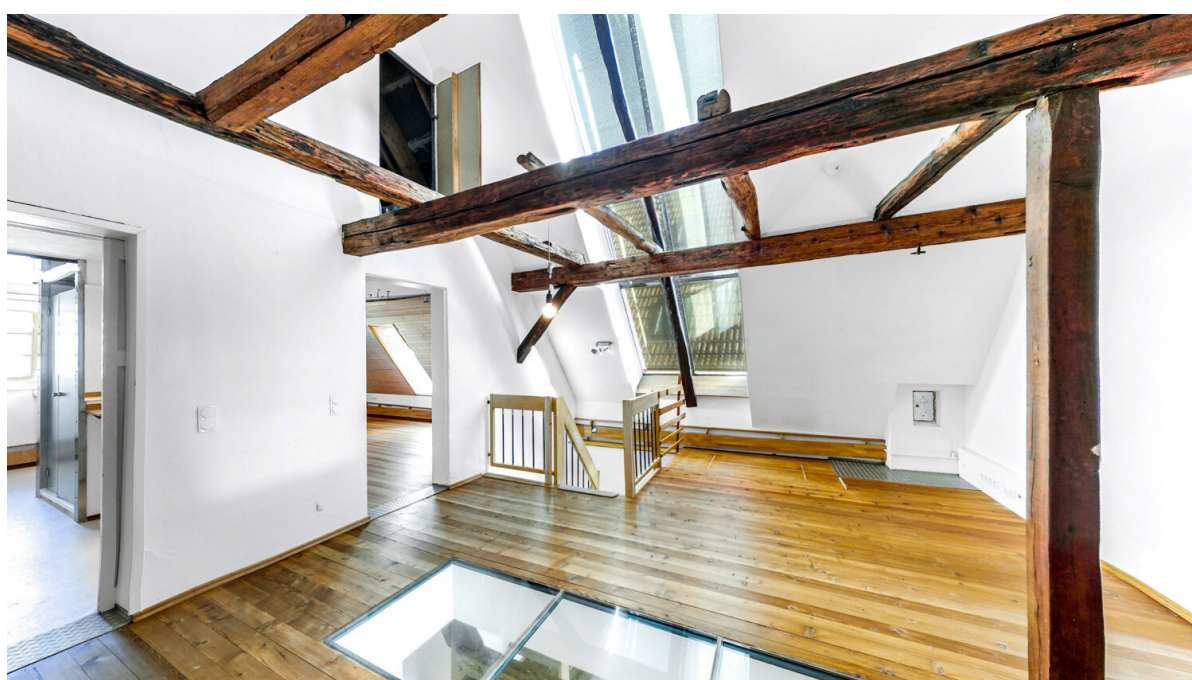
## Az ingatlan





VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Az elso benyomás

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.

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 Sanitäranlagen 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.

**VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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