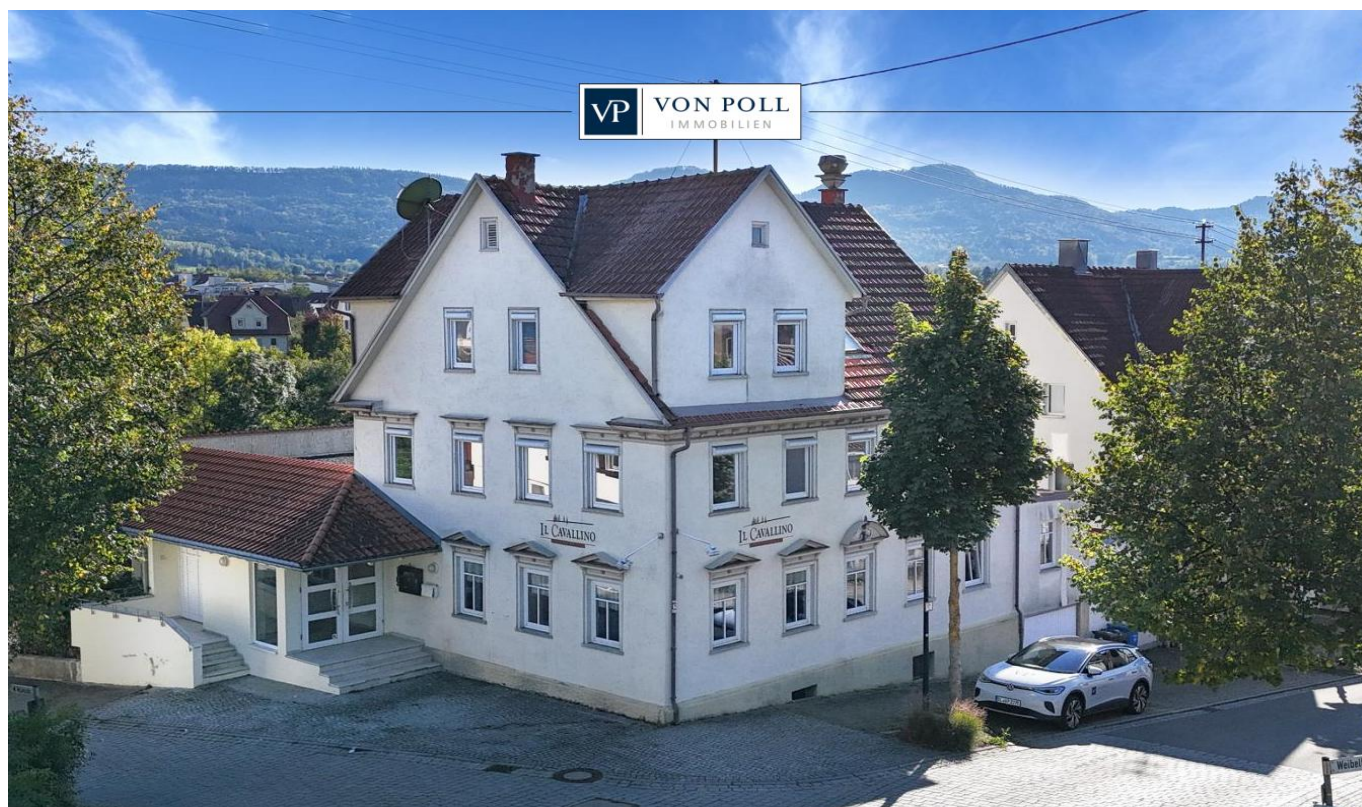


**Balingen / Frommern**

# Gastronomia, vita e visione - proprietà diversificata a 72336 Balingen-Frommern

**Codice oggetto: 25296018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.752 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25296018                              |
| Vani                | 13                                    |
| Anno di costruzione | 1930                                  |
| Garage/Posto auto   | 10 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 499.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale             | ca. 724 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2001                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 167 m <sup>2</sup>                                                    |

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                         |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>       | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>11.10.2035</b> | Consumo energetico                                    | <b>228.90 kWh/m²a</b>                   |
|                                         |                   | Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
|                                         |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1930</b>                             |

Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



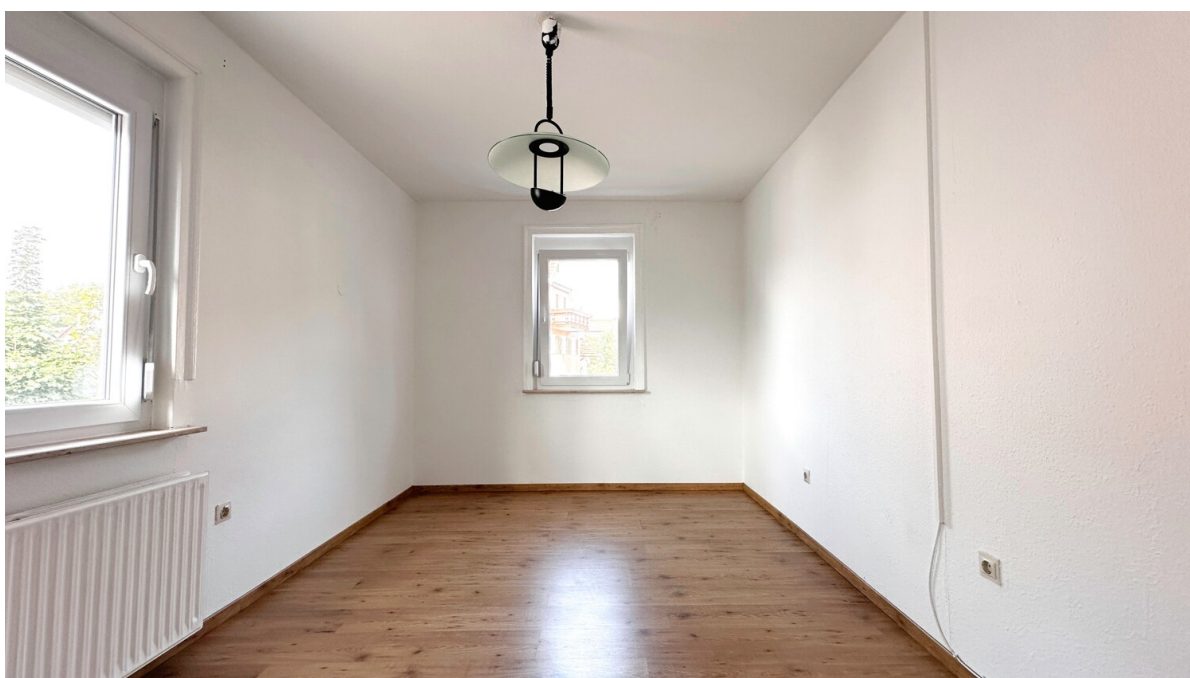
**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



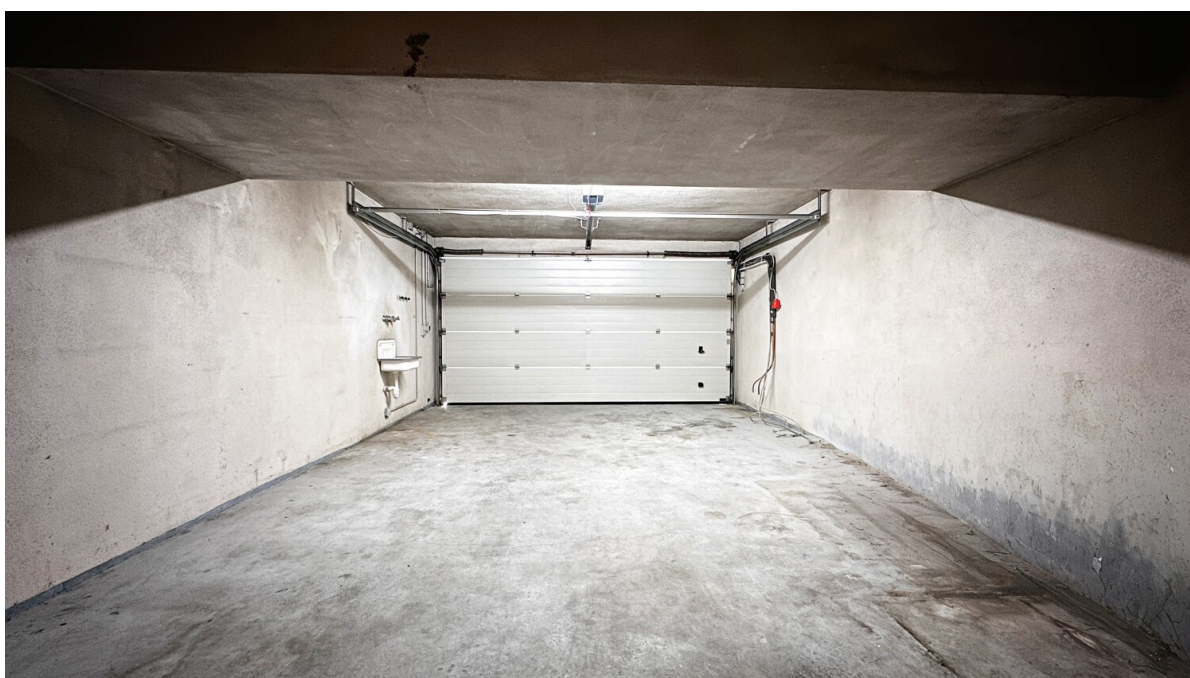
**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Una prima impressione

+++ Vi preghiamo di comprendere che risponderemo solo a richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++ Una proprietà piena di possibilità: gastronomia, vita e visione sotto lo stesso tetto. Benvenuti in una proprietà che crea spazio per le idee e realizza i sogni. L'ex "Il Cavallino" offre la rara opportunità di acquisire una proprietà versatile, affascinante e con un grande potenziale futuro. Che siate ristoratori, investitori o visionari, qui si aprono prospettive che aspettano solo di essere concretizzate. Al piano terra, sarete accolti da un'ampia area ristorante che colpisce per il suo design aperto e l'esclusiva sensazione di spazio. Soffitti alti, ampie finestre e la suggestiva terrazza avvolgente creano un'atmosfera luminosa e invitante che conferisce un tocco distintivo a qualsiasi progetto. L'affascinante mix di architettura, luce e spazio crea un'atmosfera che delizia gli ospiti e garantisce la fidelizzazione. Che si tratti di un ristorante elegante, di un caffè alla moda o di una location per eventi, qui si possono realizzare idee personalizzate. I piani superiori ospitano due appartamenti indipendenti, che offrono numerose possibilità di utilizzo: come appartamenti di proprietà, in affitto o come soluzione abitativa e lavorativa combinata. L'appartamento all'ultimo piano offre inoltre un ulteriore potenziale, poiché è possibile realizzare una terrazza sul tetto di circa 108 m². Ogni unità vanta un carattere distintivo ed è accessibile in modo indipendente dal ristorante tramite l'ingresso del garage e la scala, ideale per concetti di utilizzo flessibile. Il seminterrato offre ulteriori locali che si prestano perfettamente come alloggi per il personale, ripostiglio o, con modifiche, come unità abitativa aggiuntiva. Ciò consente un'espansione ottimale dello spazio utile dell'edificio e un utilizzo efficiente. L'immobile è inoltre eccezionalmente ben attrezzato in termini di comfort: un garage, un garage doppio e un totale di dieci posti auto esterni offrono ampio spazio per residenti, ospiti o clienti, un vantaggio inestimabile, soprattutto per un ristorante. Questa proprietà è più di un semplice edificio: è un invito a creare qualcosa di nuovo. Con i suoi ampi spazi, la disposizione ben studiata e il fascino architettonico unico, offre la base perfetta per un progetto appassionante dal successo duraturo. Che tu voglia realizzare un concept di ristorante, combinare vita e lavoro o investire in un immobile versatile con interessanti opportunità di rendimento, qui troverai la posizione ideale. +++ Ti preghiamo di comprendere che risponderemo solo alle richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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