

Pfullingen

## Lucrativo edificio residenziale e commerciale nel cuore di Pfullingen - circa 213 m<sup>2</sup> + circa 140 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25362211

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

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

Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25362211
Superficie netta	ca. 213 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1642

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m²
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1642



Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

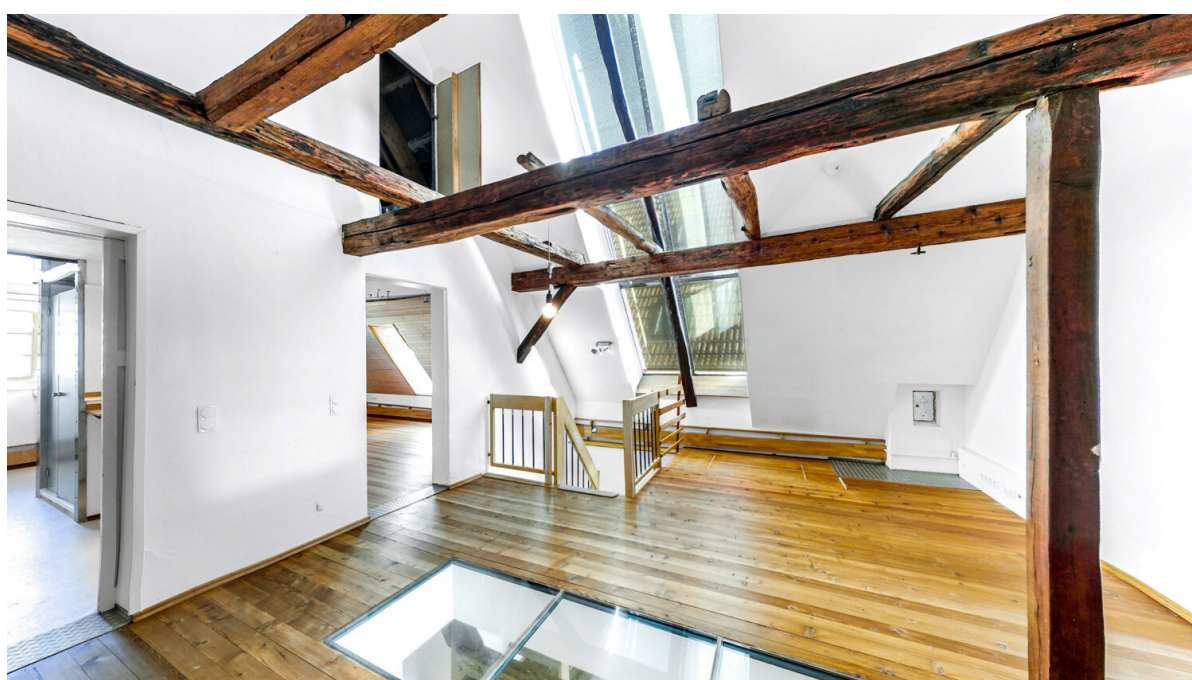
## La proprietà





Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Ulteriori informazioni

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 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 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: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Partner di contatto

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

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

---

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