

Pfullingen

# Kapitalanlage mit Geschichte – Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 6% Rendite

Codice oggetto: 25362211A

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198,33 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 249 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25362211A - 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: 25362211A - 72793 Pfullingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25362211A
Superficie netta	ca. 198,33 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1642

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	1997
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 140 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 338 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>138.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.10.2030</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1642</b>

Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25362211A - 72793 Pfullingen**

## Una prima impressione

**Historisches Stadthaus mit nachhaltigem Ertragspotenzial – Kapitalanlage & Mehrgenerationenlösung**

Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1642 vereint authentischen historischen Charakter mit einer attraktiven, langfristig gesicherten Ertragsstruktur. Auf ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 249 m<sup>2</sup> bietet das Objekt insgesamt 8 gut geschnittene Zimmer mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und großzügigen Fensterflächen – ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungskonzepte.

**Ein wesentliches Highlight für Kapitalanleger:**

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 140 m<sup>2</sup> große, etablierte Gastroeinheit, die bis zum 31.12.2030 fest vermietet ist.

Die darüberliegende Wohneinheit ist bis zum 31.10.2026 vermietet und bietet somit kurzfristig gesicherte Einnahmen bei gleichzeitigem mittelfristigem Entwicklungspotenzial.

**Mietertrag & Rendite:**

**Wohnen: 1.250 € Nettokaltmiete / Monat**

**Gewerbe: 2.100 € Nettokaltmiete / Monat**

**Jahresnettokaltmiete gesamt: 40.200 € p. a.**

**Kaufpreis: 749.000 €**

**Bruttoanfangsrendite: ca. 5,37 % p. a.**

Dank der flexiblen Aufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für klassische Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen als auch für renditeoptimierte Vermietungsmodelle, etwa als WG oder für kombinierte Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Gebäude wurde 1997 umfassend renoviert, saniert und modernisiert. Zur Ausstattung zählen:

**zwei Badezimmer**

**eine großzügige Wohnküche**

**zeitgemäße Heizungs- und Sanitäreanlagen**

**ein kleiner Innenhof, nutzbar als Terrasse oder Abstellfläche**

**Die zentrale innerstädtische Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln unterstreicht die nachhaltige Vermietbarkeit und Werthaltigkeit des Objekts.**

**Fazit:**

**Ein charakterstarkes Denkmalobjekt mit gesicherter Ertragslage, attraktiver Bruttoanfangsrendite von rund 5,4 % und vielseitigen Nutzungsperspektiven – ideal für Kapitalanleger, Bestandshalter und Investoren mit langfristigem Fokus.**

**Codice oggetto: 25362211A - 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**
- **Lufttaucher in den Schlafzimmern**

**Codice oggetto: 25362211A - 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: 25362211A - 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 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.

**Codice oggetto: 25362211A - 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)**