

Pfullingen

# Handwerker Special: Historisches Heim mit Gewölbekeller in charmanter Lage

Codice oggetto: 26362233



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 305 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen**

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

**Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362233
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1932

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2006
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas liquido</b>	Consumo energetico	<b>264.63 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1932</b>

Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## La proprietà



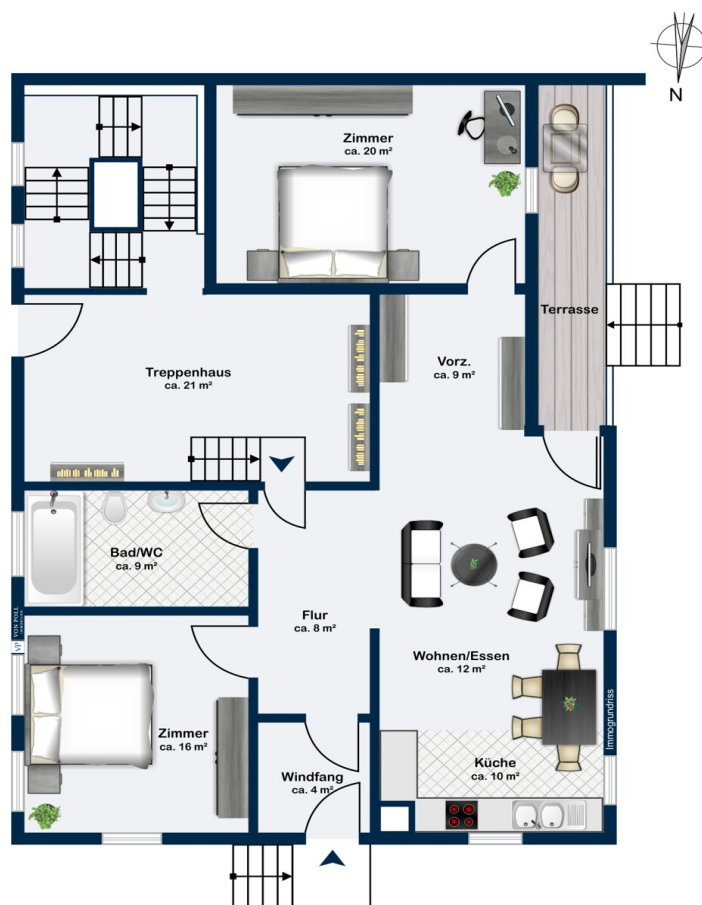
Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

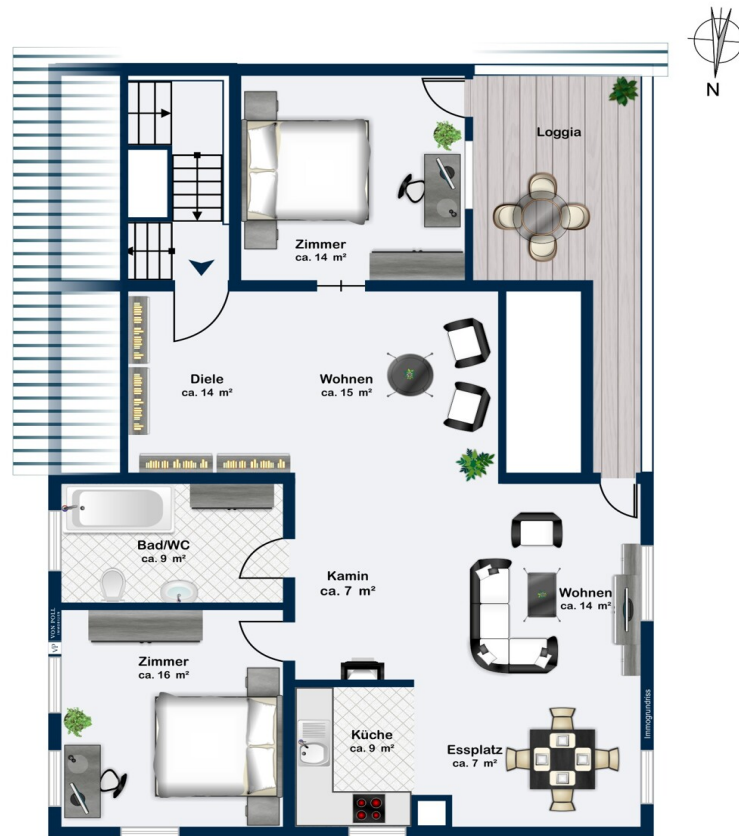
## La proprietà



Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **VOLLSTÄNDIGEN** persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Dieses charmante Fachwerkhaus bietet die perfekte Basis für Handwerker, Sanierer und kreative Köpfe. Mit seiner soliden Grundsubstanz ist das Objekt die ideale Leinwand für Ihr individuelles Wohnkonzept - zwei Wohneinheiten á circa 90 m<sup>2</sup> plus Dachbodenausbau möglich

- Grundstück: Ca. 305 m<sup>2</sup> in naturnaher, ruhiger Lage direkt an einem Bach // Bach wurde nach dem Hochwasser 2016 durch Staubecken gesichert

- Zustand: Das Haus ist vollständig sanierungsbedürftig und aktuell nicht bezugsfertig. Dach (Satteldach überwiegend erneuert) und das historische Gebälk sind jedoch in einem guten, tragfähigen Zustand.

**Raumaufteilung & Potenziale:**

**Wohnraum:** Mehrere Zimmer und zwei Badezimmer bieten flexiblen Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße Raumaufteilung.

**Dachboden:** Bereits teilausgebaut und mit erheblichem Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

**Nutzeffekte:** Ein robuster Gewölbekeller sowie ein ehemaliger Scheunen- und Stallanbau bieten reichlich Platz für Werkstatt, Hobby oder Lagerfläche.

Hier erwerben Sie kein bezugsfertiges Haus, sondern eine seltene Gelegenheit für Macher, die den Wert einer gesunden, historischen Substanz schätzen und das Objekt durch handwerkliches Engagement zu neuem Leben erwecken wollen.

Neugierig geworden? Machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für einen persönlichen Besichtigungstermin!

**Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## **Dettagli dei servizi**

**Wohnhaus mit ehemaligem Scheuer- und Stallanbau**  
**zwei Wohneinheiten á circa 90 m<sup>2</sup> plus Dachbodenausbau möglich**  
**Satteldach wurde zu 3/4 erneuert**  
**ausgemauertem und verputztes Fachwerk**  
**Gewölbekeller**  
**Erneuerung der Heizungsanlage mit Gas-Brennwert Wandheizkessel und**  
**Warmwasserspeicher 2016**  
**Balkonsanierung 2009**  
**Isolierglasfenster - 1983**  
**Elektroinstallation - 1981**

**Codice oggetto: 26362233 - 72793 Pfullingen**

## **Tutto sulla posizione**

Pfullingen, idyllisch eingebettet am Fuße der Schwäbischen Alb im Landkreis Reutlingen gelegen, ist eine charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Gegenwart. Geprägt von malerischer Natur und einer vielfältigen Kultur, bietet dieser Ort seinen Bewohnern und Besuchern eine Fülle von Möglichkeiten, die Sinne zu beleben und die Seele zu erfreuen.

Die Geschichte Pfullingens reicht weit zurück, bis in die Römerzeit, wie zahlreiche archäologische Funde belegen. Später entwickelte sich die Stadt zu einem bedeutenden Handelszentrum und Knotenpunkt in der Region. Heute zeugen prächtige historische Gebäude wie das imposante Schloss Lichtenstein und die malerische Altstadt von dieser reichen Vergangenheit.

Die landschaftliche Schönheit der Umgebung lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Wanderer und Naturliebhaber finden in den umliegenden Wäldern und Bergen der Schwäbischen Alb ein wahres Paradies. Der nahegelegene Pfullinger Berg, ein markantes Wahrzeichen der Region, bietet nicht nur atemberaubende Ausblicke, sondern auch zahlreiche Wanderwege für alle Schwierigkeitsgrade.

Doch Pfullingen hat mehr zu bieten als nur Natur und Geschichte. Das kulturelle Leben der Stadt ist lebendig und vielfältig. Von Theateraufführungen bis hin zu Kunstausstellungen und Konzerten gibt es das ganze Jahr über ein breites Spektrum an Veranstaltungen, die Besucher aller Altersgruppen ansprechen. Auch kulinarisch hat die Stadt einiges zu bieten: Gemütliche Cafés, traditionelle Gasthäuser und moderne Restaurants verwöhnen die Gaumen mit regionalen Spezialitäten und internationalen Köstlichkeiten.

Die Einwohner Pfullingens sind stolz auf ihre Stadt und pflegen ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Traditionelle Feste wie das Stadtfest oder der Weihnachtsmarkt bringen die Menschen zusammen und sorgen für ein lebhaftes Miteinander. Dabei begeistern sie Besucher aus nah und fern mit ihrer herzlichen Gastfreundschaft und ihrem offenen, freundlichen Wesen.

Insgesamt ist Pfullingen ein Ort, der seine Besucher mit seinem einzigartigen Charme und seiner Vielfalt verzaubert. Ob man die Natur erkunden, kulturelle Highlights genießen oder einfach nur entspannen möchte – hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Pfullingen ist mehr als nur eine Stadt, es ist ein Lebensgefühl, das man erleben muss.

**Codice oggetto: 26362233 - 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

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

---

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