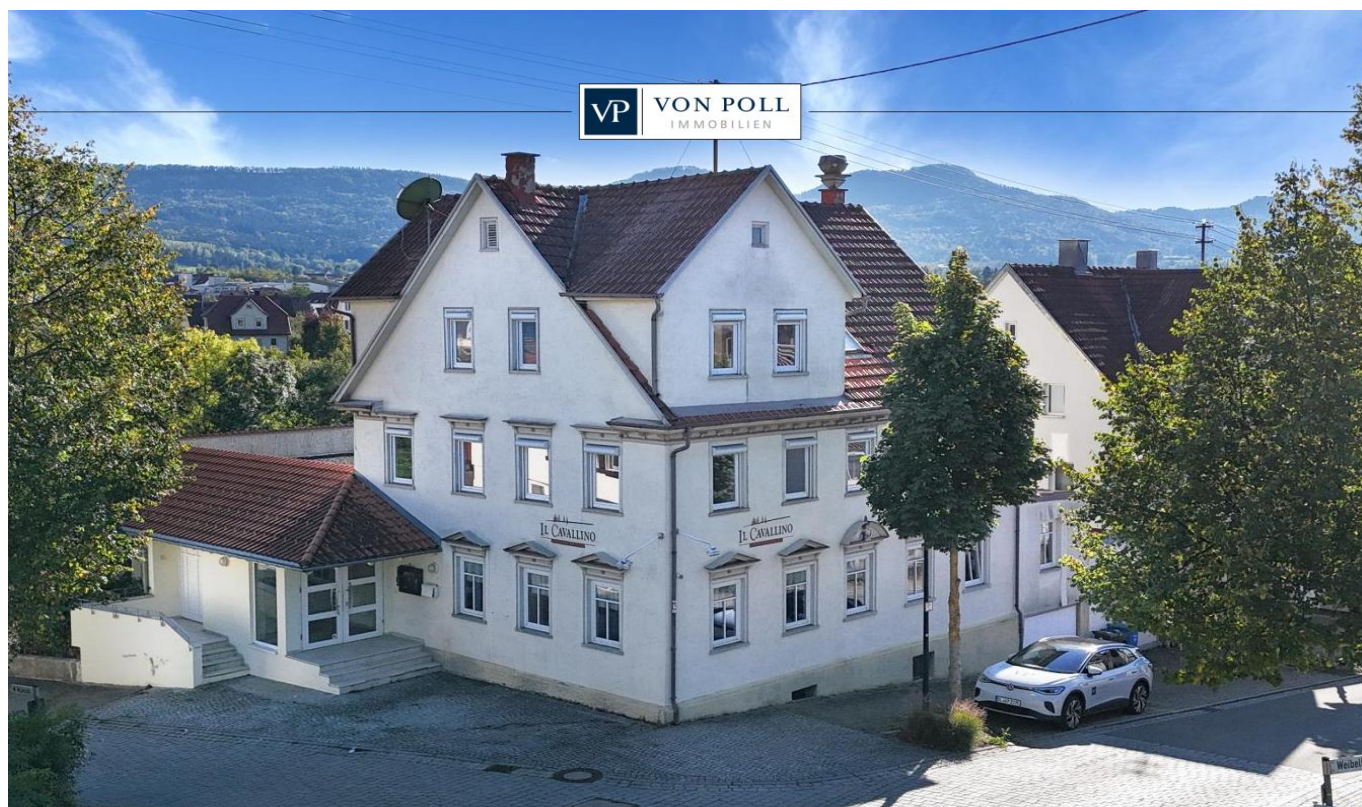


Balingen / Frommern

# Gastronomie trifft Wohnen: vielseitige Immobilie in 72336 Balingen-Frommern

Número da propriedade: 25296018



PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 1.752 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25296018                                              |
| Quartos                | 13                                                    |
| Ano de construção      | 1930                                                  |
| Tipo de estacionamento | 10 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 499.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Área total                  | ca. 724 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernização / Reciclagem   | 2001                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 167 m <sup>2</sup>                                                    |

Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 11.10.2035 | Procura final de energia                                 | 228.90 kWh/m²a           |
|                                   |            | Classificação energética                                 | G                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                     |



Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

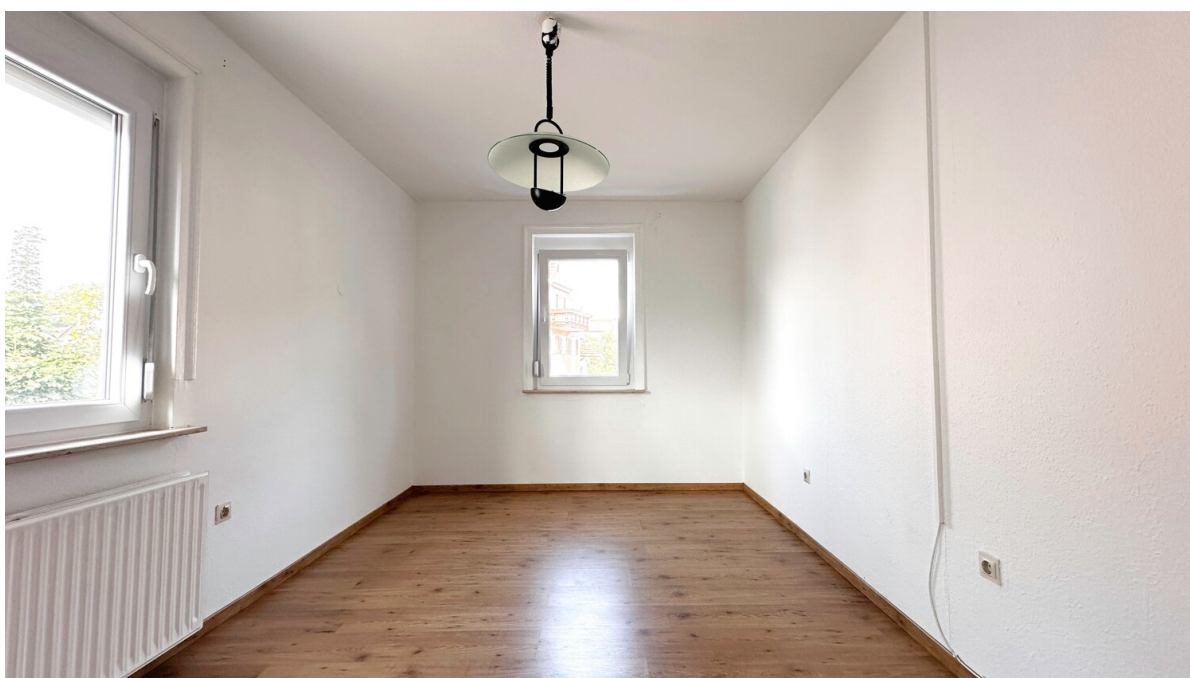
## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel



Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel



Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

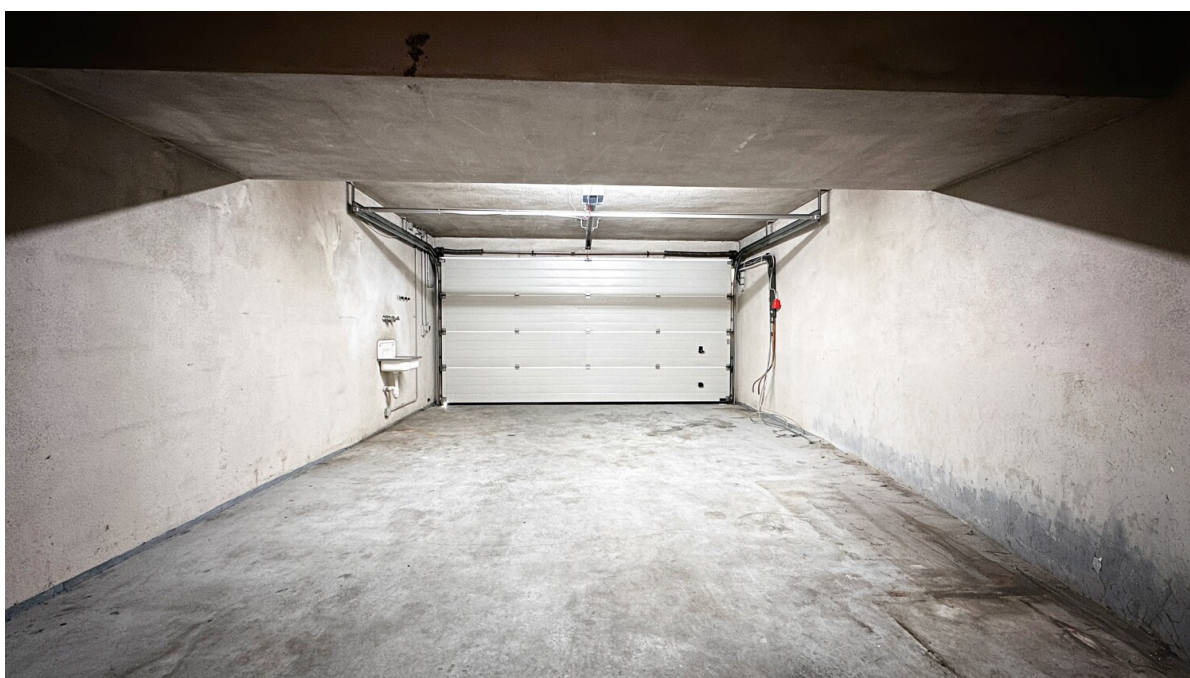
## O imóvel





Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel



Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern

## O imóvel



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

**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)



**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Uma primeira impressão

**Gastronomie trifft Wohnen: vielseitige Immobilie in 72336 Balingen-Frommern**

Willkommen zu einer Immobilie, die Raum für Ideen schafft – und Träume wahr werden lässt. Das ehemalige „Il Cavallino“ bietet die seltene Gelegenheit, ein vielseitiges Objekt mit Charme und großem Zukunftspotenzial zu übernehmen. Ob Gastronom, Investor oder Visionär – hier eröffnen sich Perspektiven, die nur darauf warten, mit Leben gefüllt zu werden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Gastronomiebereich, der durch seine offene Gestaltung und das besondere Raumgefühl begeistert. Hohe Decken, große Fensterflächen und die markante, umlaufende Terrasse schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, die jedem Konzept eine unverwechselbare Handschrift verleiht. Der charmante Mix aus Architektur, Licht und Raum sorgt für ein Ambiente, das Gäste begeistert und Wiederkehr garantiert. Ob stilvolles Restaurant, trendiges Café oder Eventlocation – hier lassen sich individuelle Ideen verwirklichen.

In den oberen Etagen befinden sich zwei voneinander unabhängige Wohnungen, die zahlreiche Optionen bieten – als Betreiberwohnungen, zur Vermietung oder für eine kombinierte Nutzung von Wohnen und Arbeiten. Die Wohnung im Obergeschoss bietet zudem zusätzliches Potenzial, da die Erweiterung einer Dachterrasse mit ca. 108 m<sup>2</sup> baulich möglich ist.

Jede Einheit überzeugt durch ihren eigenen Charakter und ist über den Garagenzugang und das Treppenhaus unabhängig zur Gastronomie begehbar – ideal für flexible Nutzungskonzepte.

Im Untergeschoss stehen weitere Räume bereit, die sich hervorragend als Mitarbeiterunterkünfte, Lagerräume oder nach Anpassung als zusätzliche Wohneinheit eignen. So lässt sich die Nutzfläche des Hauses optimal erweitern und wirtschaftlich sinnvoll gestalten.

Auch in puncto Komfort ist das Objekt bestens ausgestattet: Eine Garage, eine Doppelgarage sowie insgesamt zehn Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Bewohner, Gäste oder Kunden – ein unschätzbarer Vorteil, insbesondere für den gastronomischen Betrieb.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude – sie ist eine Einladung, Neues zu schaffen. Mit ihrem großzügigen Platzangebot, ihrer durchdachten Aufteilung und ihrem

einzigartigen architektonischen Charme bietet sie die perfekte Grundlage für ein Herzensprojekt mit nachhaltigem Erfolg.

Ob Sie ein gastronomisches Konzept verwirklichen, Wohnen und Arbeiten verbinden oder in ein vielseitig nutzbares Objekt mit attraktiven Renditechancen investieren möchten – hier finden Sie den idealen Ort dafür.



**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Detalhes do equipamento**

- 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)

**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Tudo sobre a localização**

Frommern mit seinen circa 4600 Einwohnern gehört zur Stadt Balingen im Zollernalbkreis. Bis in die Balingen 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.



**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## Outras informações

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25296018 - 72336 Balingen / Frommern**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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