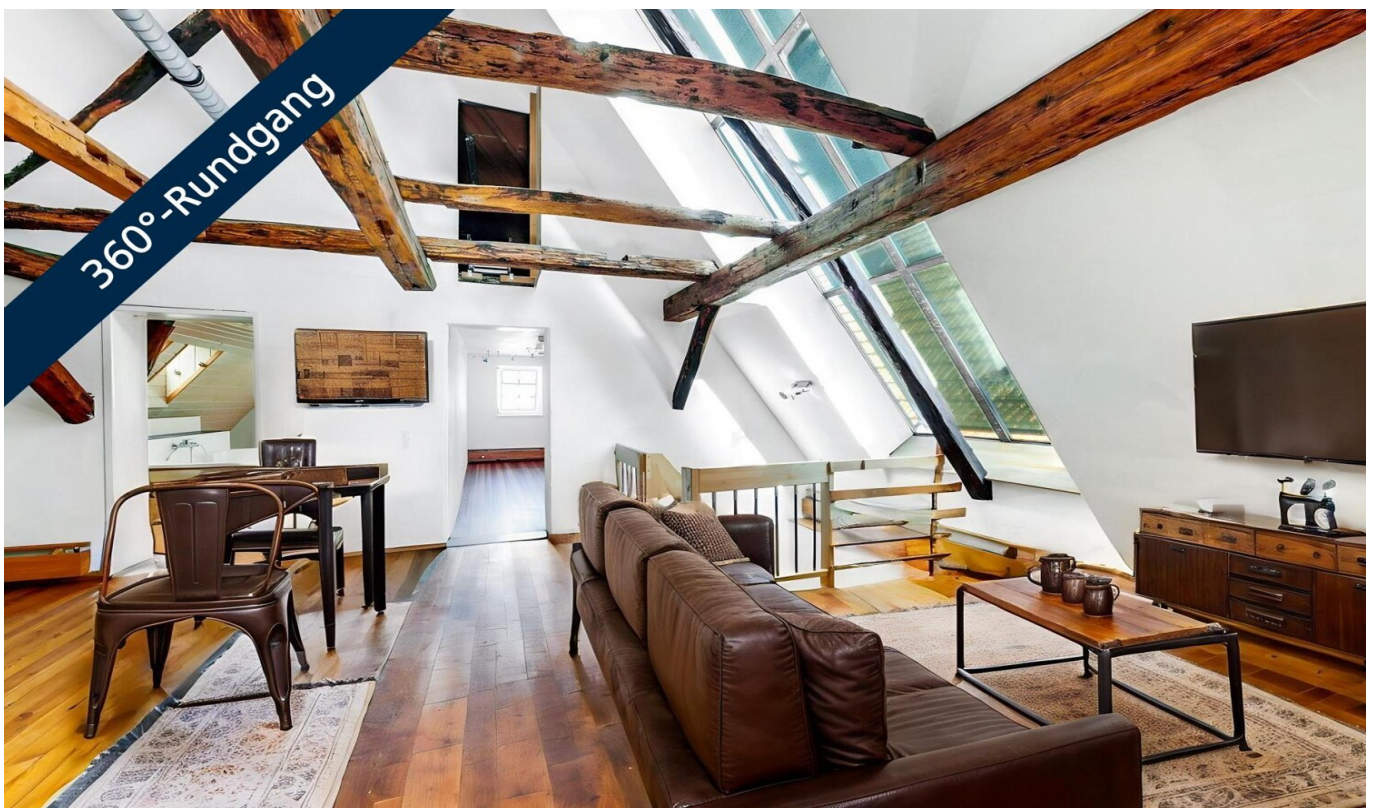


Pfullingen

# Geschichte trifft Cashflow: Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Stadtlage

*Número da propriedade: 25362211*



**PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 249 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen**

- 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: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |   |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25362211               | Preço de compra             | 749.000 EUR   |
| Área                  | ca. 213 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela        | Modernização / Reciclagem   | 1997  |
| Quartos               | 8                      | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 5                      | Área útil                   | ca. 150 m <sup>2</sup>  |
| Casas de banho        | 2                      | Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda                        |
| Ano de construção     | 1642                   |                             |   |

Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 138.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 16.10.2030          | Classificação energética                                 | E                           |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1642                        |

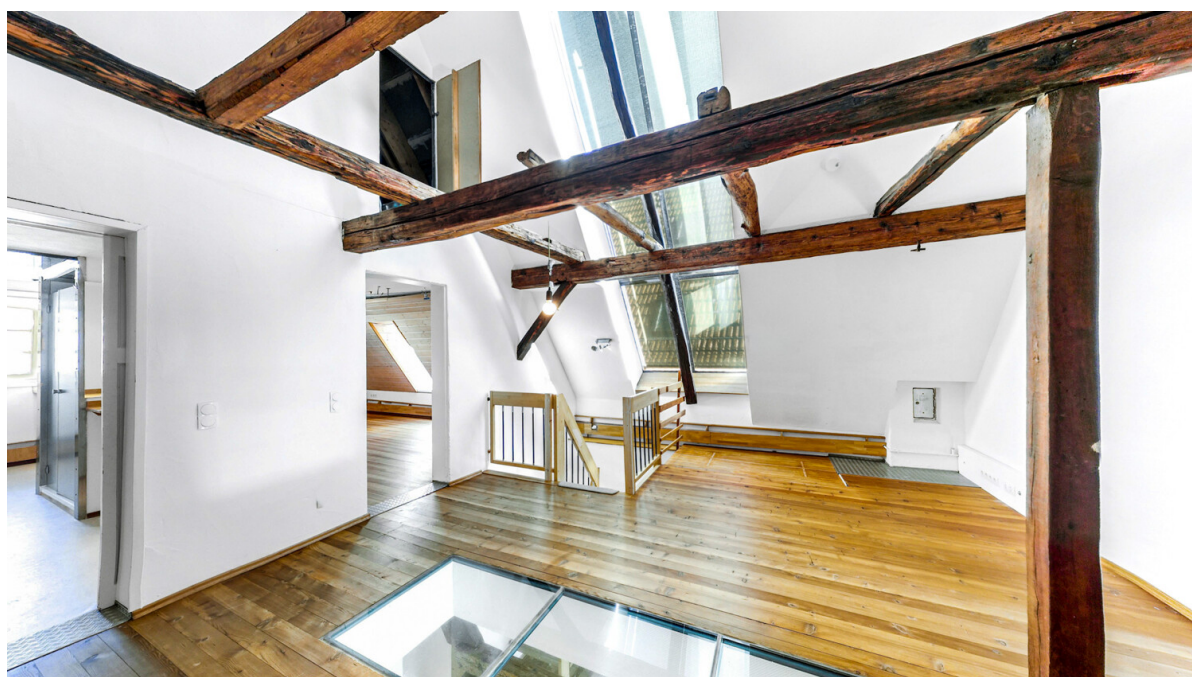
Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Tudo sobre a localização

Pfullingen, idyllicamente encaixada na borda da Schwäbische Alb, reúne um histórico charme com uma moderna qualidade de vida. A cidade encanta com uma pitoresca cidade velha, casas de madeira e bairros bem cuidados. Com boa infraestrutura, escolas, opções de compra e uma variedade de atividades de lazer – desde caminhadas na Alb até clubes esportivos – Pfullingen oferece condições ideais para famílias, comutantes e amantes da natureza. A proximidade com Reutlingen e Stuttgart garante ao mesmo tempo a melhor conexão com centros urbanos.

**Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25362211 - 72793 Pfullingen**

## Pessoa de contacto

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

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

---

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