Pfullingen

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

*Objektnummer: 25362211A*




KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198.33 $m^2$ • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 249 $m^2$

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25362211A |
| Wohnfläche | ca. 198.33 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1642 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 699.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1997 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 140 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 338 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 16.10.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 138.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1642 |

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Die Immobilie






Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

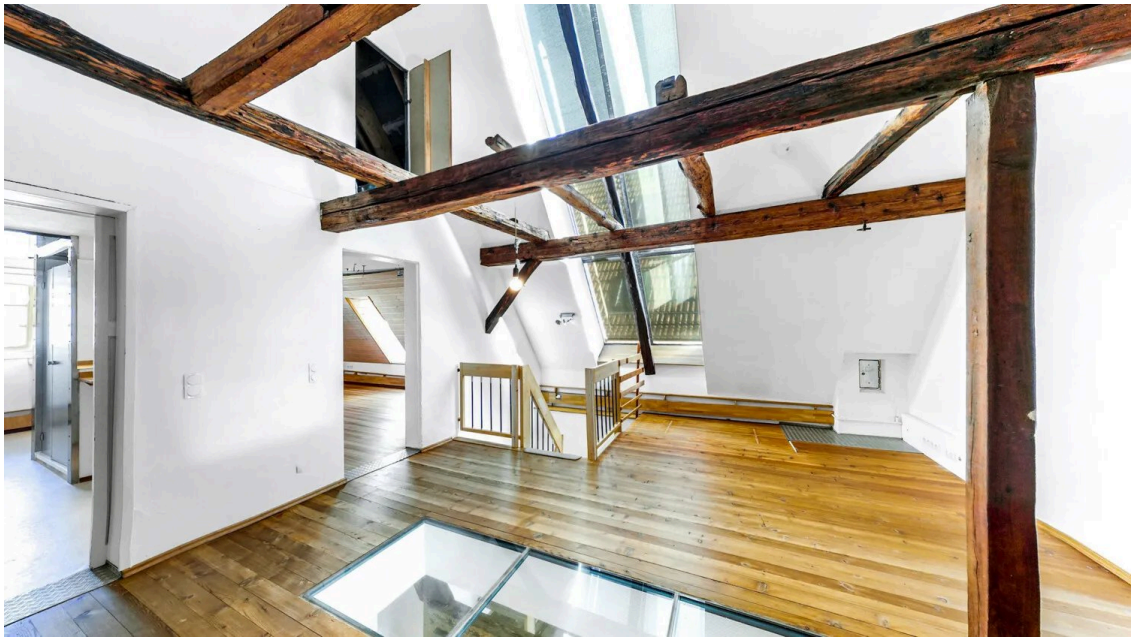
# Die Immobilie





Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Ein erster Eindruck

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 m² Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 249 m² 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 m² 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 Sanitäranlagen

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.

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 138,50 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25362211A - 72793 Pfullingen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com