

Pfullingen – Pfullingen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/en in TOP Aussichtslage von Pfullingen

Objektnummer: 24362170

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 684 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

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

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24362170          |
| Wohnfläche    | ca. 176 m²        |
| Dachform      | Pulldach          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 1967              |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 769.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 97 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  |
| Energieausweis gültig bis  | 27.06.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 209.67 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G              |

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Die Immobilie



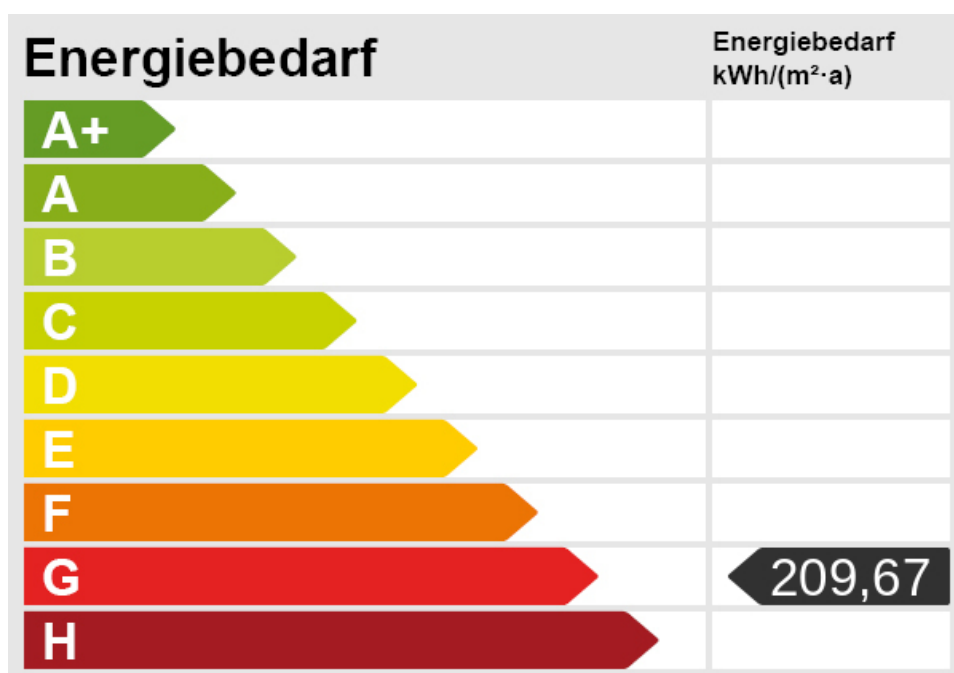
Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Ein erster Eindruck

- Hanggrundstück - Balkon mit sensationeller Aussicht über Pfullingen und auf die Schwäbische Alb - Aussensitz und Zugang zum Garten - Wintergarten - großzügige Diele / Eingangsbereich - heller, großzügiger Wohnbereich - Zugang von Garage zur Küche im OG ebenerdig - circa 21 m<sup>2</sup> - Kaminofen - Einliegerwohnung mit 2 Zimmer und Bad mit circa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Einliegerwohnung mit 1 Zimmer und Dusche mit circa 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Keller mit einer Nutzfläche von circa 76 m<sup>2</sup> sehr geräumig - Einbauschränke - Einbauküche - Garage

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Ausstattung und Details

### Bestandteile der Sanierung

1990:

- Ausbau Wintergarten

2008:

- Pultdach neu gedeckt und isoliert
- 3-fach isolierte Holz-Alu Fenster inkl. Jalousien

2012:

- Vergrößerung und Umlegung des Balkons inkl. neuer Fensterfronten - 3-fach isoliert
- neue Balkenlage für Dachgeschoss und Stützen für Balkon
- Fliesenarbeiten im Eingangsbereich, Küche und Wohnzimmer
- Sanierungsmaßnahmen Heizung / Sanitär
- Solarthermie angeschlossen
- Kaminofen Divino Cinque montiert und Kaminrohr verlängert
- WC Sanierung im Erdgeschoss
- Tankreinigung und Demontage Öltanks / Abnahme und Stilllegung durch Sachverständigen
- Installation neuer Brennwertkessel , 300L Solarspeicher und 3 Kollektoren

2013:

- WAREMA Kassetten-Markise plus Seitenschutz (2014)

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.67 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24362170 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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