

Pfullingen – Pfullingen

# Doppelhaushälfte mit Wintergarten

**CODICE OGGETTO: 24362164**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,27 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen**

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

CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24362164                  |
| Superficie netta    | ca. 108,27 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo            |
| Vani                | 4.5                       |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1960                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | 445.000 EUR  |
| Casa                              | Porzioni di bifamiliari  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2019   |
| Stato dell'immobile               | Curato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Superficie lorda                  | ca. 74 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## Dati energetici

|   |               |                                 |                             |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Elettro       | Consumo energetico              | 216.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.05.2034    | Classe di efficienza energetica | G                           |

CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## La proprietà



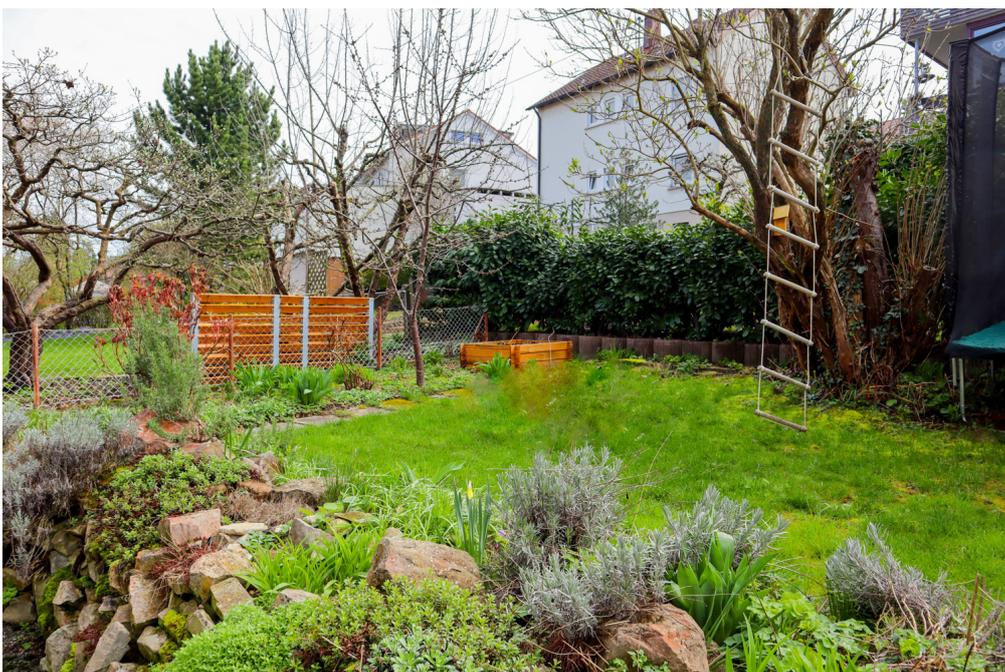
CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## La proprietà



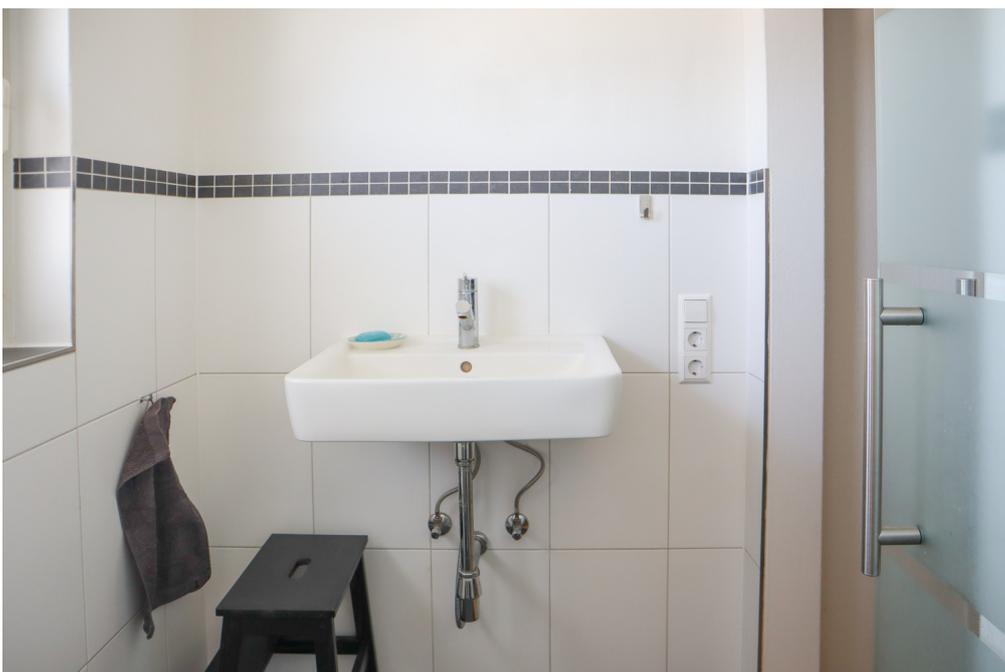
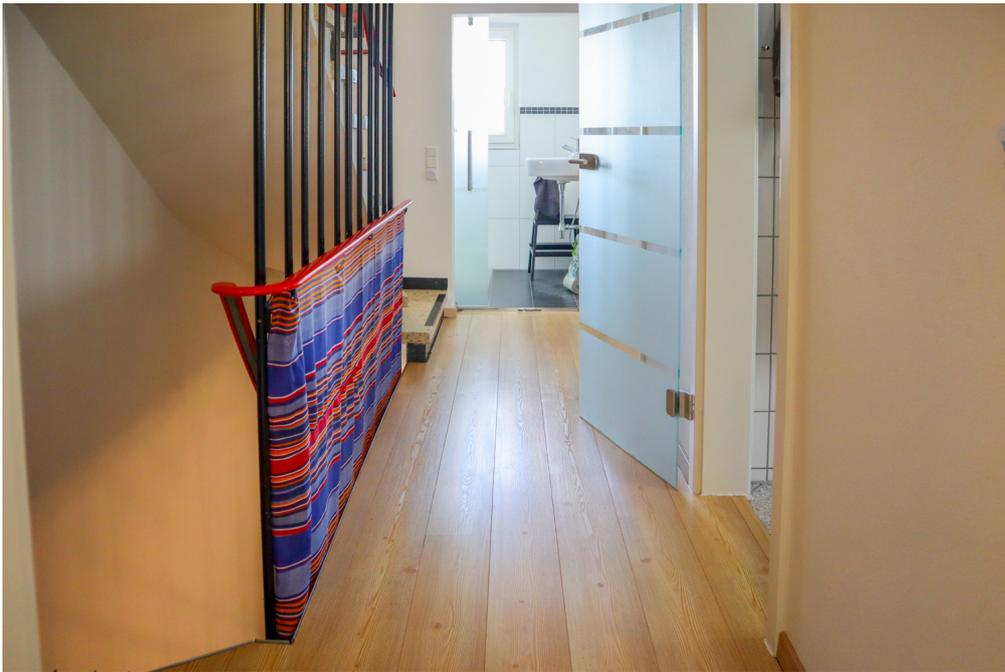
CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## La proprietà



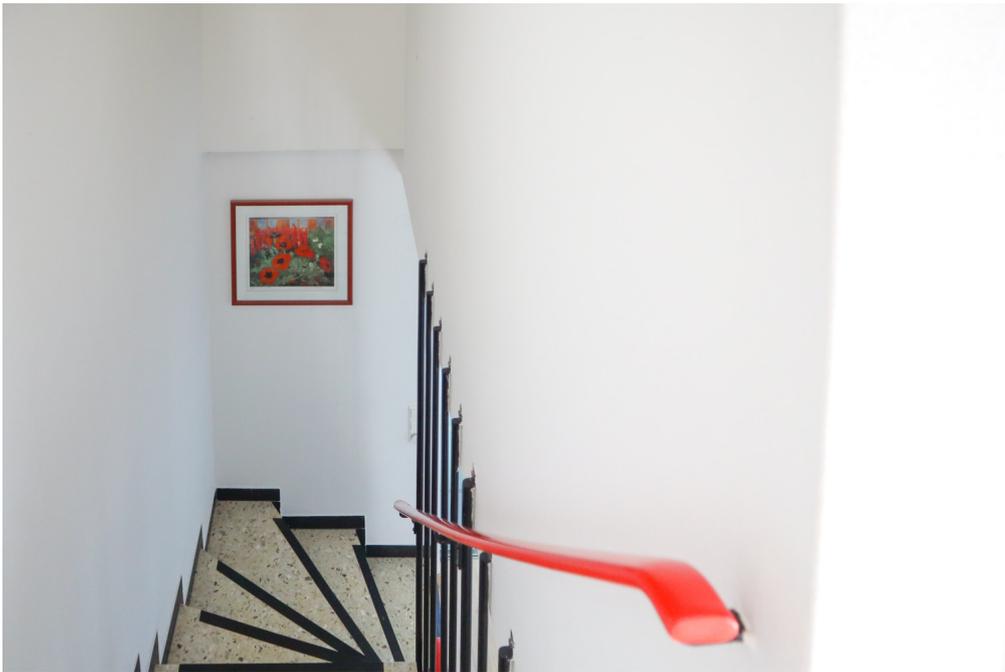
CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen**

## Una prima impressione

- Wintergarten (Option auf Beheizung vorhanden) - 2-fach verglaste Fenster (Isolierglas) - Kaminofeneinsatz mit Schamottstein verbaut - durch die Luftkanäle kann so auch das gesamte Haus zusätzlich erwärmt werden - Infrarotpaneelen - Vinyl und Fliesenböden - Einbauküche mit BOSCH Einbaugeräten inklusiver kleiner Essecke - großer Terrassenanteil auf dem Garagendach mit traumhafter Aussicht - Terazzobodentreppen in die oberen Etagen - Originalgeländer aus dem Baujahr (Retrodesign) OG: - Gäste WC - Kinderzimmer mit Weitblick - Bad mit Dusche und Waschbecken und WC - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon DG: - neu gedecktes Dach, ausgebaut und isoliert vor 15 Jahren - große Raumhöhe - Paneele an der Decke - Kunststofffenster - Panoramablick auf Georgenberg und Achalm -gedämmter Boden Keller: - Decke zum OG gedämmt - Hobbyraum - Abstellraum - Garage mit Zugang zum Keller und entsprechend den Obergeschossen und dem Garten - Badewanne /Waschküche und Option auf ein Gäste WC gegeben

**CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen**

## Dettagli dei servizi

- Wintergarten
- eingezäunter Garten
- Kaminofen mit Schamottstein verbaut
- Infrarotpaneelen - zukunftssträchtiges Heizsystem
- Laminat und Fliesenböden
- Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten
- Essecke
- Terrazzobodentreppe
- Schiebetüren im Bad
- mehrere Gäste-WC's
- ausgebautes Dachgeschoss
- Panoramablick
- Hobbyraum
- Abstellraum
- Garage mit Zugang zum Keller und Garten

**CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – 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: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 216.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.05.2034 . Endenergieverbrauch beträgt 216,9 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 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.

**CODICE OGGETTO: 24362164 - 72793 Pfullingen – Pfullingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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