



**PfarrhausImmo**<sup>®</sup>  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

## Steuerlich attraktives, Denkmalgebäude für Büro und Wohnen (Grundstück in Erbpacht)

Das denkmalgeschützte historische Pfarrhaus von 1820 ist zur steuerlichen Abschreibung geradezu ideal für Freiberufler, Versicherungen, Kanzlei etc. separates Wohnen plus Ausbaupotential im Dachgeschoss machen Wohnung und Arbeiten attraktiv.

<b>Baujahr</b>	1820
<b>Denkmal</b>	Denkmalgeschützt
<b>Nutzfläche</b>	<b>Gesamte Nutzfläche:</b>
	503,38 m <sup>2</sup>
	126,39 m <sup>2</sup> EG
	126,40 m <sup>2</sup> OG (4-Zi-Wohnung + abgetrenntes 1-Zi-Apartment)
	130 m <sup>2</sup> DG (nicht ausgebaut)
	120,59 m <sup>2</sup> Keller



**PfarrhausImmo**<sup>®</sup>

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

**Grundstück**      **894 m<sup>2</sup> in Erbpacht**

**€ 130,- monatl. Erbpachtzins**

Das Grundstück ist mit alten Bäumen schön eingewachsen und arrondiert.

- Besonderheiten**
- > Das Erdgeschoß kann als Bürofläche, Praxis oder Kanzlei genutzt werden. Diese Räume sind durch den eindrucksvollen Zugang vom Garten separat zugänglich. Ebenso ist ein Zugang über das Treppenhaus zum Obergeschoß vorhanden.
  - > Das Gebäude hat 3 separat getrennte Zugänge.
  - > Die einzelnen Wohneinheiten sind vom Treppenhaus her vom Keller bis zum Dachgeschoß getrennt zugänglich.
  - > Der gesamte Keller ist ebenerdig und hat große Räume (Wasch- und Trockenraum, 2 Gewölbekeller) und ist von außen ebenerdig begehbar.
  - > Das Haus hat eine integrierte Garage, die einen Innenzugang zum Treppenhaus hat.
  - > Der große, 2-geschossige Dachboden hat Ausbaupotential für eine traumhafte Galeriewohnung mit herrlicher Aussicht. Diese ist über das Treppenhaus ebenfalls getrennt zugänglich.



# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

**Preis** € 300.000

**Lage** Das kleine Dorf Heiligenzimmern hat rund 900 Einwohner und in der Dorfmitte steht ortsbildprägend das stattliche Pfarrhaus.

Heiligenzimmern ist ein Stadtteil von Rosenfeld im Zollernalbkreis. Durch die Nähe zur A81 hat Heiligenzimmern eine ideale Verkehrsanbindung in Richtung Stuttgart und Bodensee.

Balingen liegt 15km, Hechingen 25km, Rottweil 30km, Tübingen 34 km und Stuttgart 75km entfernt. Zum Flughafen Stuttgart sind es ca. 70 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe gut zu erreichen.

**Zustand** Das Dach wurde neu gedeckt und das Haus befindet sich nach ständigen Renovierungen in einem guten, bewohnbaren und sofort einziehbaren Zustand. Die Ölzentralheizung wurde 1994 eingebaut. Der historische Teil des Hauses befindet sich im Erdgeschoß. Der Ausbauzustand im Obergeschoß entspricht einer sofort beziehbaren 4-Zimmerwohnung mit eingebautem Bad und separatem WC. Inklusive einem unabhängig bewohnbaren 1-Zimmer-Apartement mit Dusche, WC und Küchenzeile.

**Maklerprovision** 3,75 % zzgl. MwSt.



# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele







PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele







PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele







# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele







# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele





# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele







# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele







**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele







# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele





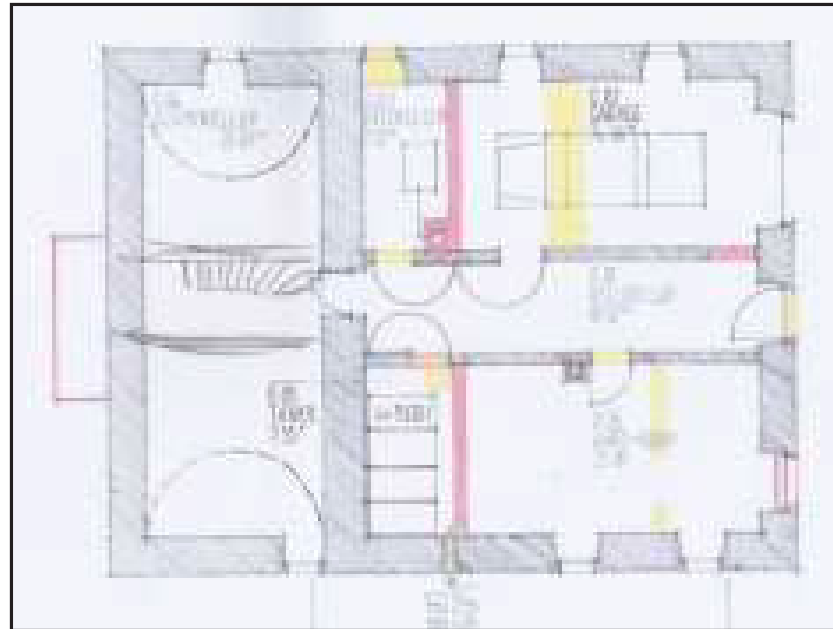


PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

### Grundriss Untergeschoss





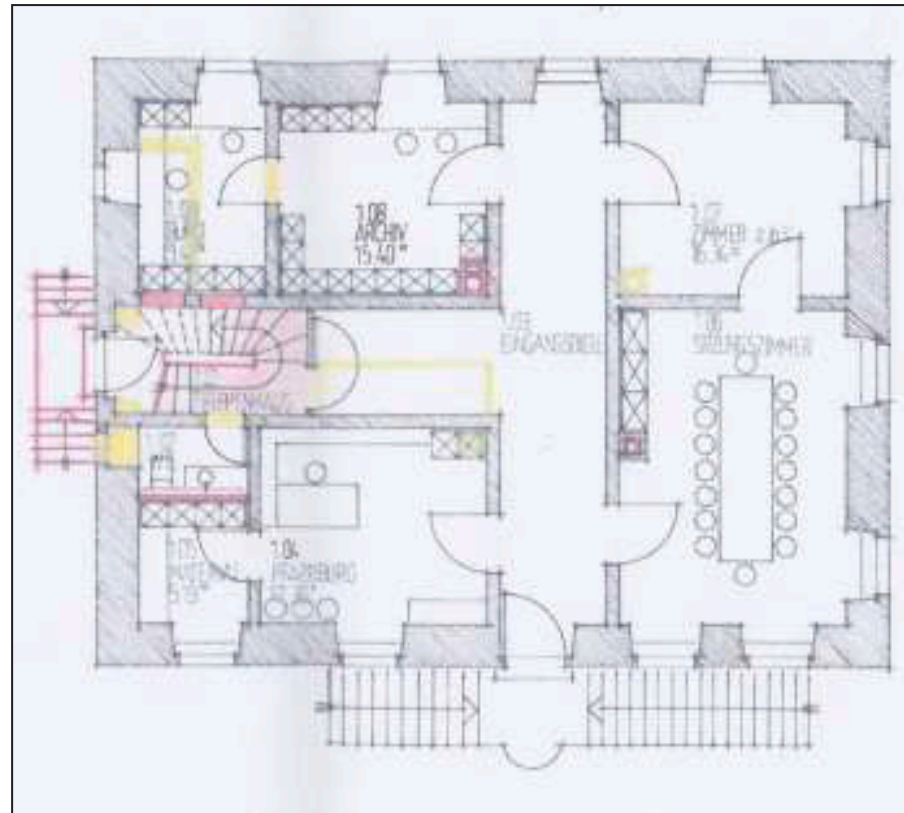


PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

### Grundriss Erdgeschoss



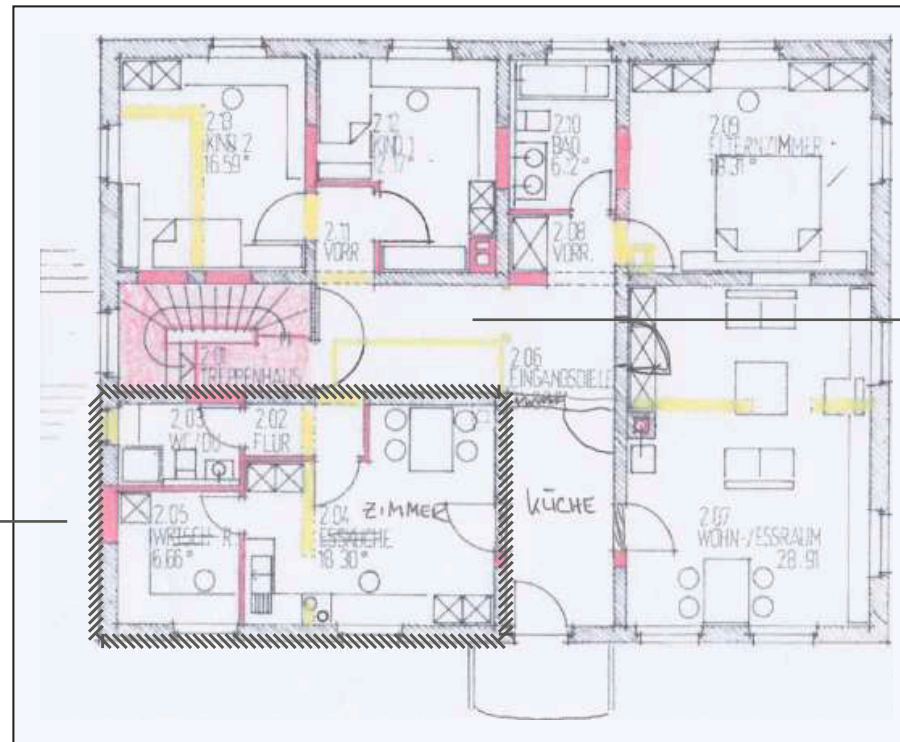


PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

Grundriss Obergeschoss



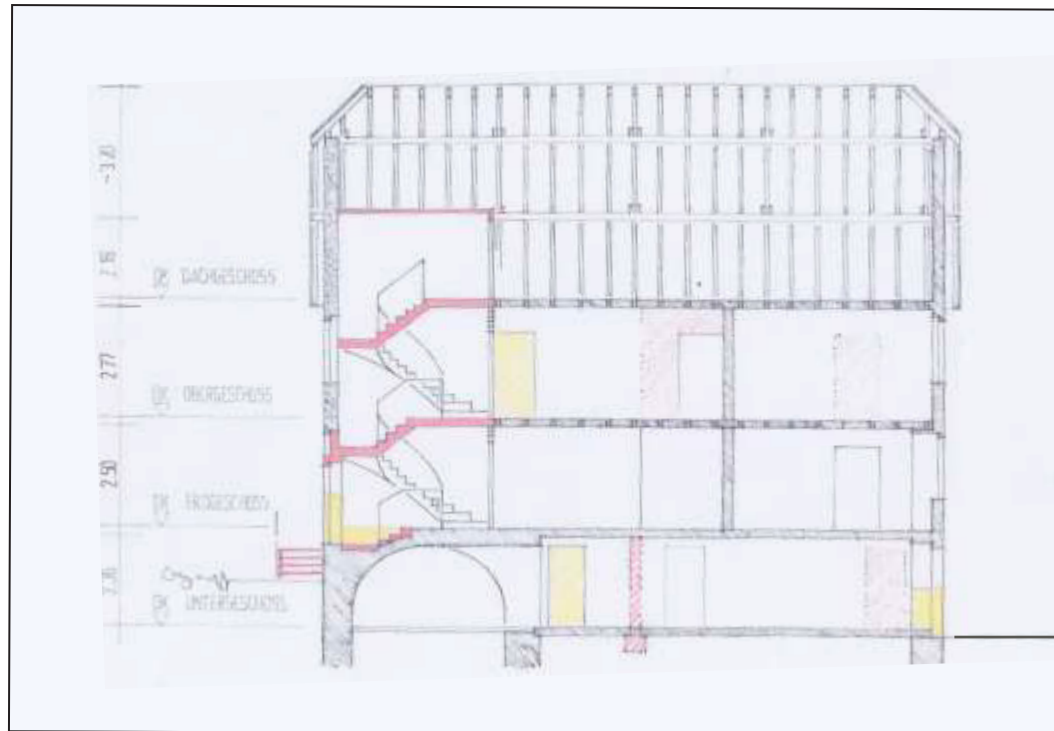
1-Zimmer-Apart-

4-Zimmer-Woh-



**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

## Schnitt



Keller ebenerdig





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

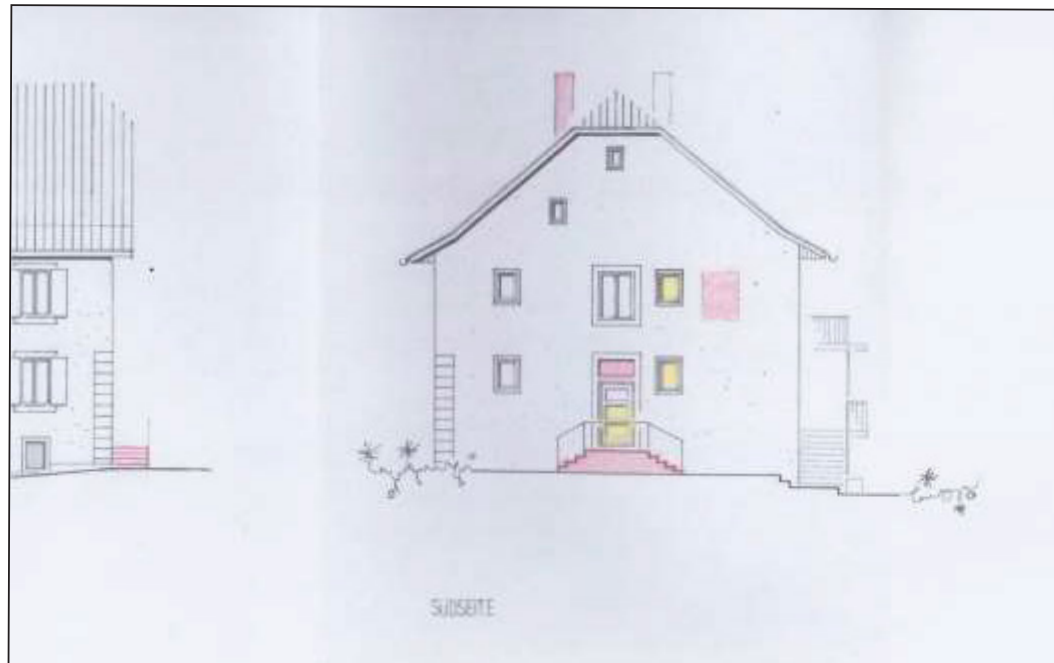
Ansicht





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

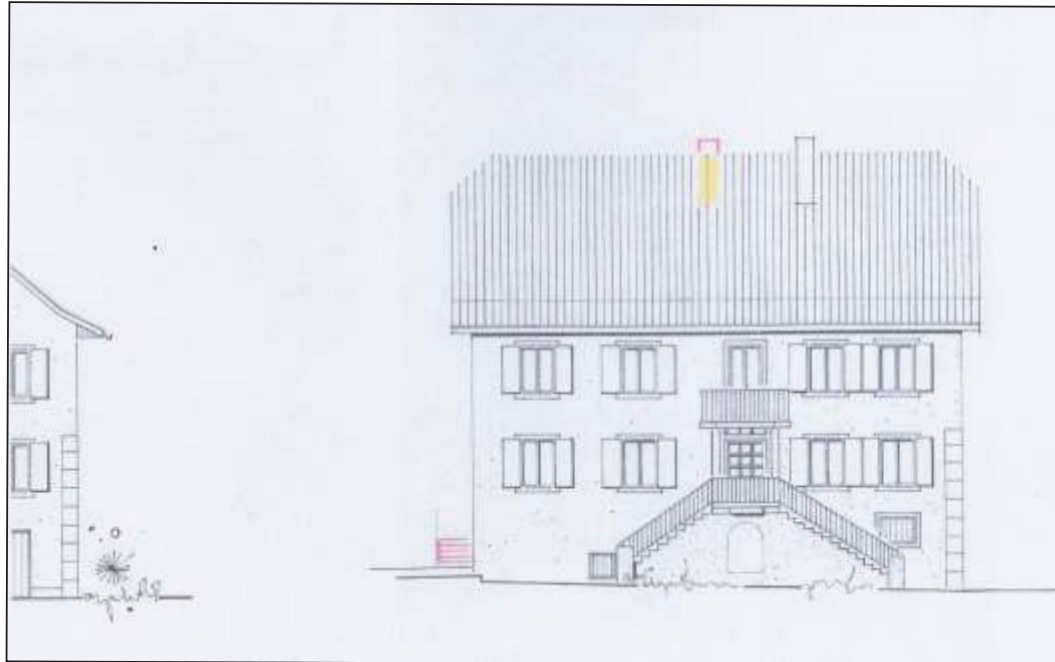
Ansicht





**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

Ansicht

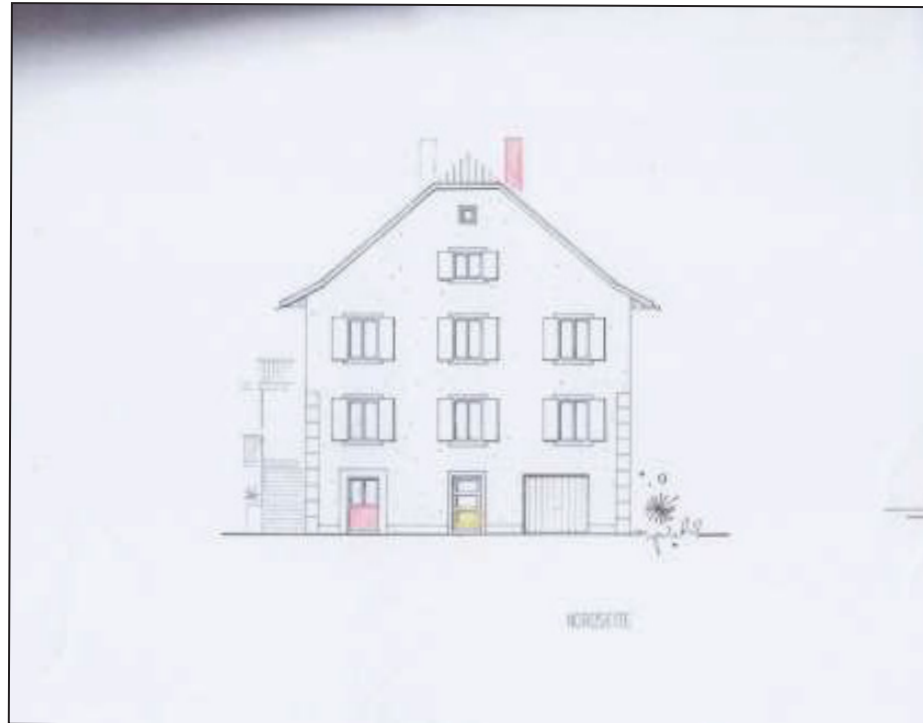






**PfarrhausImmo®**  
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

Ansicht





PfarrhausImmo®

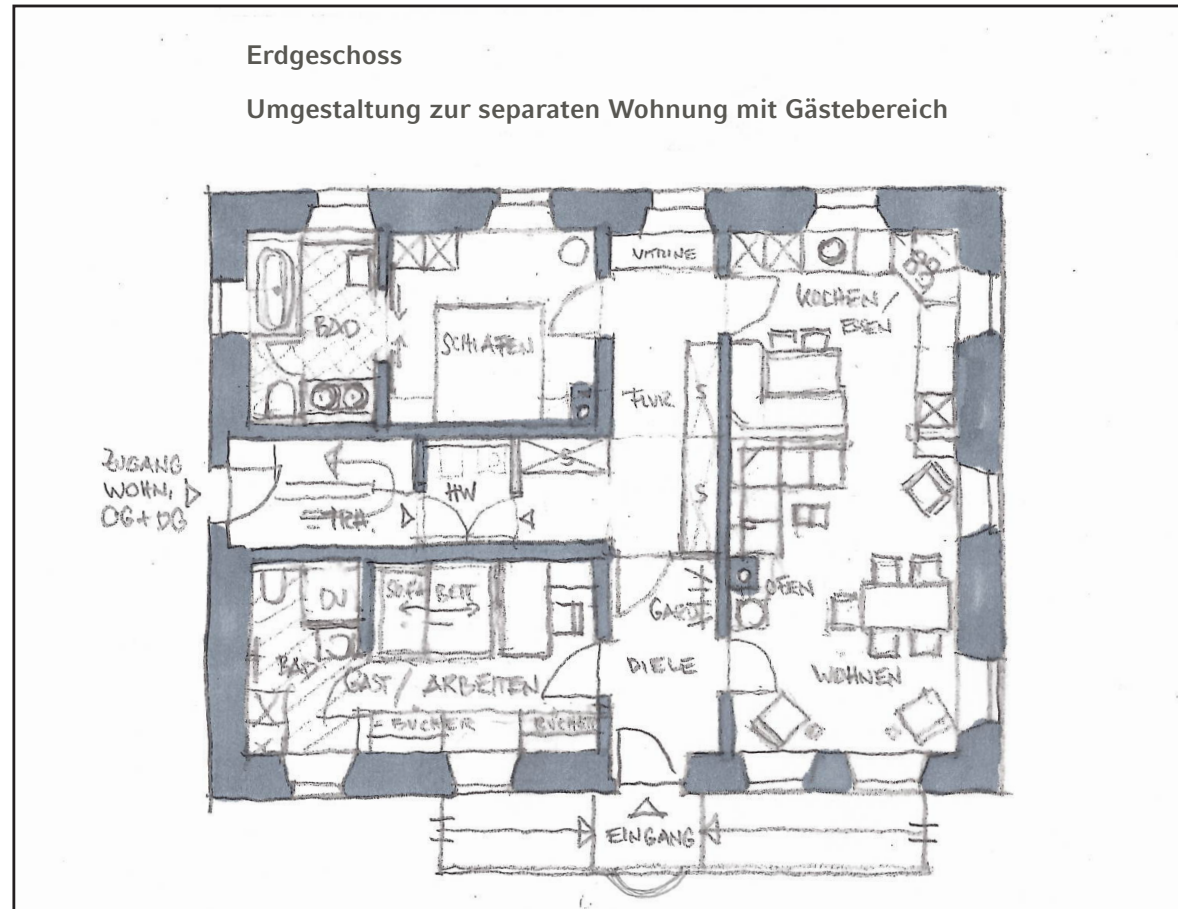
Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

## Planungsvorschlag

Erdgeschoss

Umgestaltung zur separaten Wohnung mit Gästebereich





# PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude  
Uhlmann-Gindele

## Lageplan





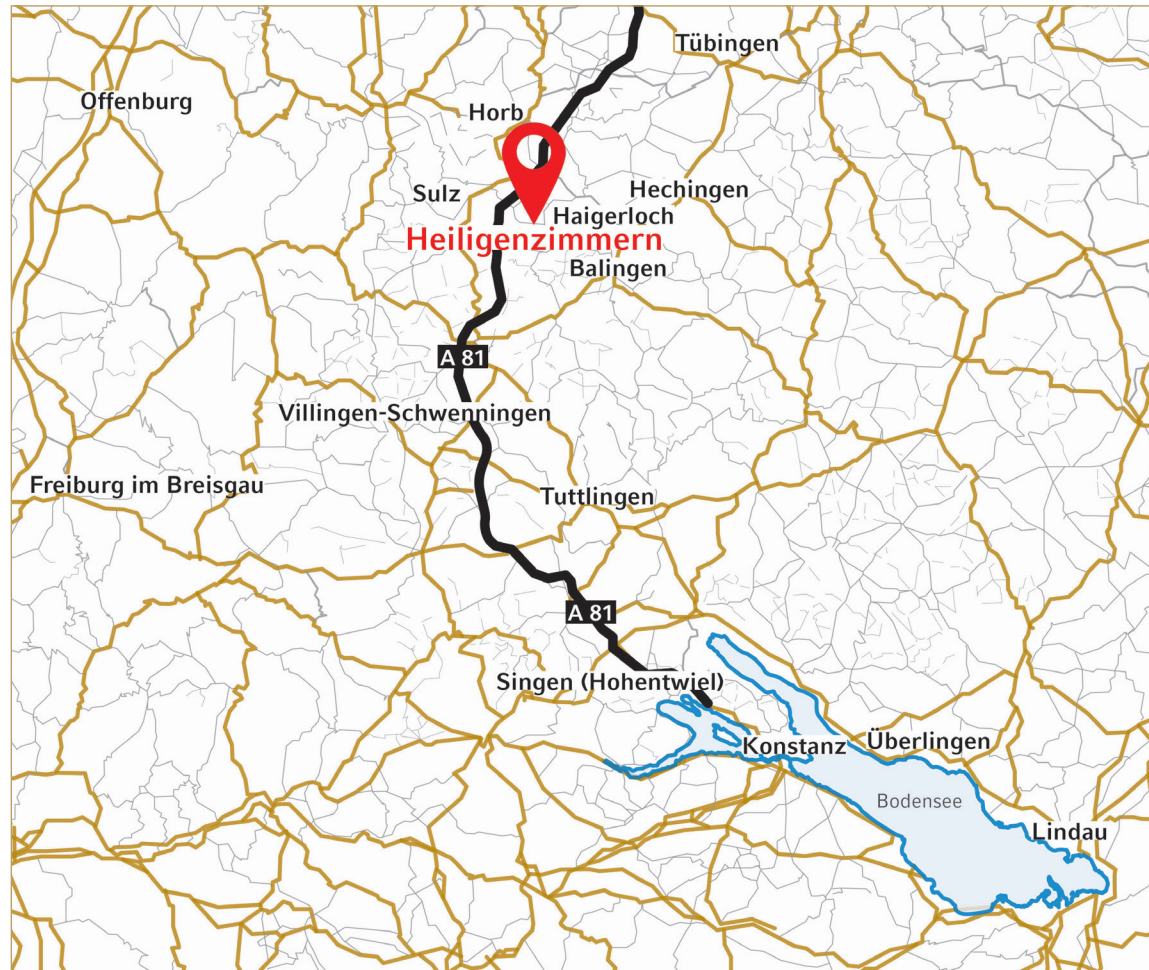


PfarrhausImmo®

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

Karte





**PfarrhausImmo**<sup>®</sup>

Vermittlung zum Erhalt historischer Gebäude

Uhlmann-Gindele

## Kontakt

**PfarrhausImmo**

**Uhlmann-Gindele GbR**

Monika Uhlmann-Gindele und Reinhold Gindele

Dorfstraße 38 | 88605 Sauldorf-Bietingen

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf**

0171 . 4 31 45 01

**Wir freuen uns auf Ihre Nachricht**

uhlmann@pfarrhausimmo.de

gindele@pfarrhausimmo.de