

Dobel

# Residential and commercial building in one package

*Property ID: 25048027*



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

**PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 989 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

## At a glance

Property ID	25048027	Purchase Price	550.000 EUR
Living Space	ca. 288,84 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	14	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1988	Usable Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Commercial space	ca. 339.31 m <sup>2</sup>
		Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	271.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



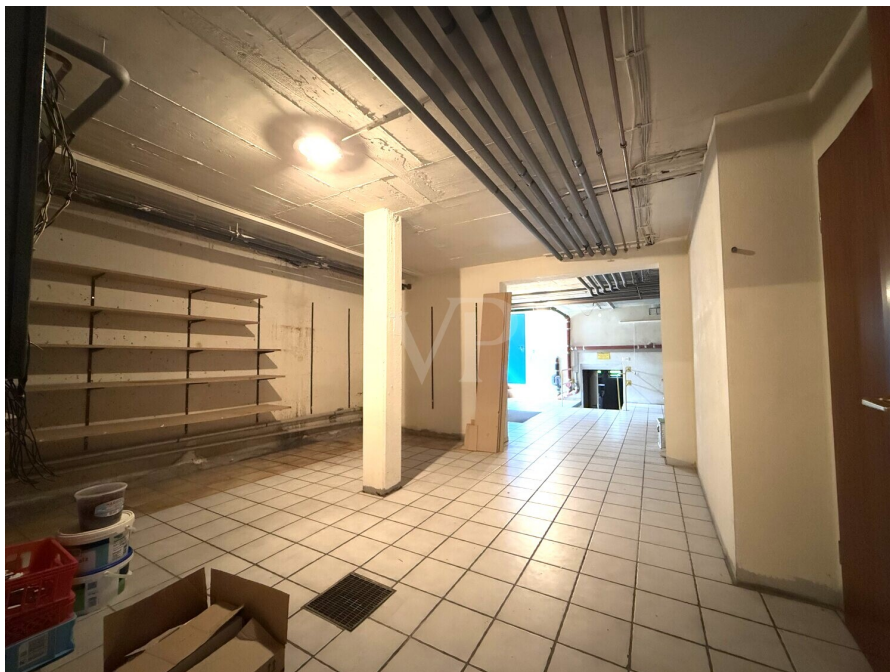
Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



Property ID: 25048027 - 75335 Dobel

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP 07231 - 28 120 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

## A first impression

For sale is a well-maintained residential and commercial property in the center of Dobel. The property consists of two adjoining buildings and offers a generous living area of approximately 288 m<sup>2</sup>. The commercial space comprises 339 m<sup>2</sup>, plus an additional 95 m<sup>2</sup> of usable space. The expansive plot of land covers approximately 989 m<sup>2</sup> and offers diverse possibilities for residential, commercial, and business use. The first building was constructed in 1988 and previously served as a bakery with an attached bakehouse, storage areas, and a large residential unit. Its former commercial use provides potential for individual design and usage concepts. The property is consistently well-maintained and in good condition. The floor plan offers a versatile layout, providing numerous options for larger families, multi-generational living, and combining living and working under one roof. A particular highlight is the large property, which not only offers ample open space for outdoor recreation but also provides plenty of parking spaces and a double garage. This ensures convenient parking for residents and visitors. The second part of the building dates back to 1895, was partially renovated in 1988 (windows and roof), and most recently housed a shop on the ground floor with an apartment above. Until recently, this unit was rented to a service provider. Of particular note is the urban renewal project "Town Center II," currently being undertaken by the municipality of Dobel as part of the state urban renewal program (LSP). Private modernization measures are supported as follows: - Independent consultation for building owners regarding design and energy efficiency improvement options by the municipality in cooperation with LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) - Conclusion of a modernization agreement to take advantage of the increased tax depreciation allowances according to §§ 7h and 10f of the German Income Tax Act (EStG) - Information on the current federal and state funding programs (KfW). This versatile property is ideally suited for people who want to combine spacious living with commercial functions and simultaneously benefit from current funding

opportunities. A viewing is recommended to experience the full potential firsthand. Inquiries can only be processed with a fully completed contact form (name, address, telephone number, and email). Floor plans are included with the property details. Energy Performance Certificate (EPC) - Commercial Building - Energy Performance Certificate issued on 05/04/2024 - Valid until 04/04/2034 - Commercial Building (-EPC-Non-residential Building-) - Final energy demand (heating) 279.10 - Final energy demand (electricity) 84.40 - Main energy source: oil - Year of construction according to the energy certificate: 1988 - Energy Performance Certificate (EPC) - Residential Building - Energy Performance Certificate issued on 04/04/2024 - Valid until 03/04/2034 - Final energy demand 271.70 - Energy efficiency class: H - Main energy source: gas - Year of construction according to the energy certificate: 1988

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

## Details of amenities

2 aneinandergebaute Wohn- und Geschäftshäuser

ehemalige Bäckerei mit Backstube, Lagerflächen und großer Wohneinheit Baujahr  
1988

Doppelgarage mit mehreren Stellplätzen

weiteres Ladengeschäft mit Wohnung von ca. 1895, 1988 teilsaniert

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

## All about the location

Wohnen und arbeiten, wo andere Urlaub machen – auf dem sonnigen Hochplateau Dobel!

Der heilklimatische Kurort Dobel liegt idyllisch im nördlichen Schwarzwald auf ca. 700 m Höhe und bietet Erholung pur. Umgeben von herrlicher Natur, Wanderwegen, Langlaufloipen und sauberer Luft ist Dobel ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort. Die Städte Pforzheim und Karlsruhe sind gut erreichbar – so genießen Sie Ruhe inmitten der Natur ohne auf städtische Nähe verzichten zu müssen.

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 271.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Property ID: 25048027 - 75335 Dobel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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