

Dobel

# Frisch renovierte Einzimmerwohnung

Número de propiedad: 25048023



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

PRECIO DE COMPRA: 75.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 33,47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## De un vistazo

Número de propiedad	25048023
Superficie habitable	ca. 33,47 m <sup>2</sup>
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	75.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.02.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

www.von-poll.com

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)



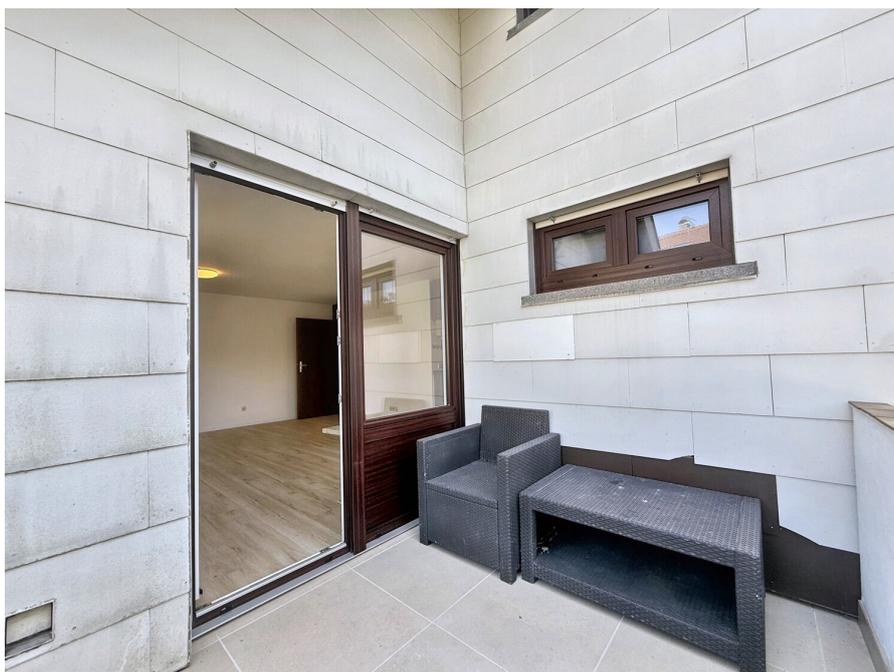
Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## La propiedad



**Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel**

## Una primera impresión

Willkommen in dieser frisch renovierten Etagenwohnung, die sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 33,47 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein gut durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden hochwertige Materialien verbaut, darunter ein moderner Vinylparkettboden, der nicht nur für eine angenehme Haptik sorgt, sondern auch besonders pflegeleicht ist. Die neuen, dreifach verglasten Fenster gewährleisten eine exzellente Energieeffizienz sowie ein angenehmes Raumklima über das gesamte Jahr hinweg.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine praktische Aufteilung und lässt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Küche ist ca. fünf Jahre alt sowie funktional ausgestattet und integriert sich harmonisch in das Raumkonzept. Hier findet sich ausreichend Platz zum Kochen. Das Badezimmer verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Ein Anschluss für die Waschmaschine befindet sich komfortabel im Keller.

Zur Wohnung gehört ein fest zugeordneter Außenstellplatz, der für eine entspannte Parksituation sorgt. Auch die Gartennutzung ist möglich und lädt zur Erholung im Freien ein. Der Kellerraum bietet weiteren Stauraum und rundet das durchdachte Angebot ab.

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf ca. 155 € (inkl. Rücklagen) und beinhalten bereits sämtliche allgemeinen Betriebskosten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnung mit zeitgemäßer Ausstattung sind, bietet dieses Angebot die passende Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich zu zeigen.

Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## Detalles de los servicios

Sanierungen 2025:

Balkon mit Abdichtungen

Venylparkett

Heizungsverrohrung

Fenster 3-fach

Sonstiges:

Kabelanschluss und Glasfaser

Waschmaschinenanschluss im Keller

Kellerraum

12 Wohneinheiten

Gartennutzung

**Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel**

## Todo sobre la ubicación

Wohnen, 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.

**Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número de propiedad: 25048023 - 75335 Dobel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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