

Dobel

# Edificio residencial y comercial en paquete doble

Número de propiedad: 25048027



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

**PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 288,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25048027 - 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: 25048027 - 75335 Dobel

## De un vistazo

|                      |  |                        |   |
|----------------------|--|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25048027                                       | Precio de compra       | 550.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 288,84 m <sup>2</sup>                      | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 14   | Estado de la propiedad | cuidado   |
| Baños                | 4  | Método de construcción | Sólido  |
| Año de construcción  | 1988   | Espacio utilizable     | ca. 95 m <sup>2</sup>   |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje | Superficie comercial   | ca. 339.31 m <sup>2</sup>   |
|                      |  | Características        | Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón                                 |

Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 271.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 03.04.2034          | Clase de eficiencia energética                      | H                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1988                        |

Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



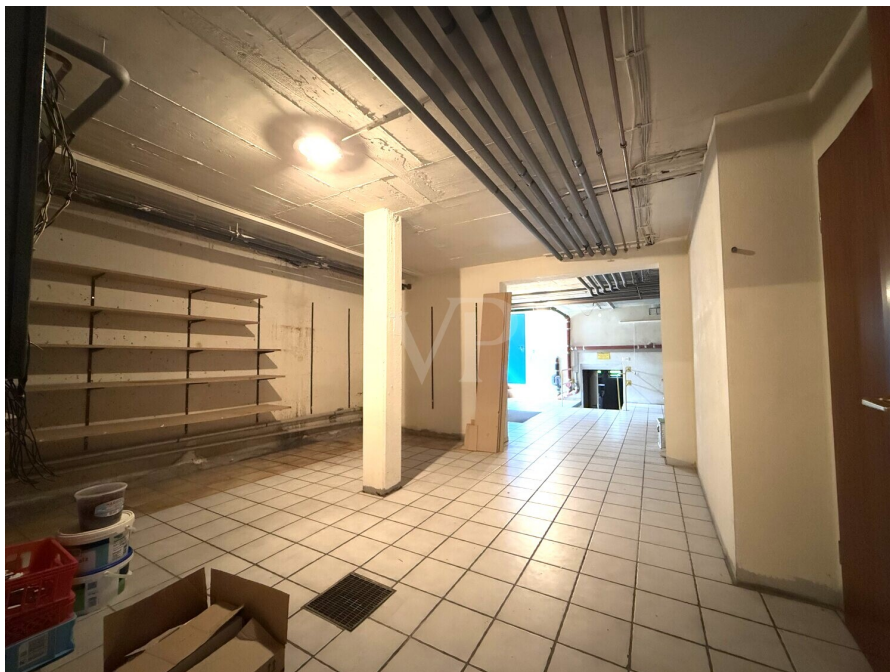
Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel**

## Una primera impresión

Se vende una propiedad residencial y comercial en buen estado en el centro de Dobel. La propiedad consta de dos edificios contiguos y ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 288 m<sup>2</sup>. El local comercial tiene 339 m<sup>2</sup>, más 95 m<sup>2</sup> útiles adicionales. El amplio terreno, de aproximadamente 989 m<sup>2</sup>, ofrece diversas posibilidades para uso residencial, comercial y empresarial. El primer edificio, construido en 1988, anteriormente albergaba una panadería con una panadería anexa, almacenes y una amplia vivienda. Su antiguo uso comercial ofrece potencial para diseños y usos personalizados. La propiedad se encuentra en un estado impecable y en buen estado. La distribución ofrece una distribución versátil, ofreciendo numerosas opciones para familias numerosas, convivencia multigeneracional y la posibilidad de combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. Un punto a destacar es la gran propiedad, que no solo ofrece amplios espacios abiertos para el ocio al aire libre, sino que también cuenta con numerosas plazas de aparcamiento y un garaje doble. Esto garantiza un cómodo aparcamiento para residentes y visitantes. La segunda parte del edificio data de 1895, fue parcialmente renovada en 1988 (ventanas y tejado) y, más recientemente, albergó un local comercial en la planta baja con un apartamento en la planta superior. Hasta hace poco, esta unidad estaba alquilada a una empresa de servicios. Cabe destacar el proyecto de renovación urbana "Town Center II", que actualmente está llevando a cabo el municipio de Dobel como parte del programa estatal de renovación urbana (LSP). Se apoyan las siguientes medidas privadas de modernización: - Asesoramiento independiente a los propietarios de edificios sobre las opciones de diseño y mejora de la eficiencia energética por parte del municipio, en colaboración con LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE); - Firma de un acuerdo de modernización para aprovechar el aumento de las deducciones por depreciación fiscal, según los artículos 7h y 10f de la Ley del Impuesto sobre la Renta (EStG); - Información sobre los programas de financiación federales y

estatales vigentes (KfW). Esta versátil propiedad es ideal para quienes desean combinar una vivienda espaciosa con funciones comerciales y, al mismo tiempo, beneficiarse de las oportunidades de financiación actuales. Se recomienda visitarla para comprobar todo su potencial de primera mano. Las consultas solo se pueden procesar mediante un formulario de contacto completo (nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico). Los planos se incluyen con la información de la propiedad. Certificado de Eficiencia Energética (CEE) - Edificio Comercial - Certificado de Eficiencia Energética emitido el 05/04/2024 - Válido hasta el 04/04/2034 - Edificio Comercial (CEE - Edificio No Residencial) - Demanda final de energía (calefacción) 279,10 - Demanda final de energía (electricidad) 84,40 - Fuente de energía principal: gasóleo - Año de construcción según el certificado energético: 1988 - Certificado de Eficiencia Energética (CEE) - Edificio Residencial - Certificado de Eficiencia Energética emitido el 04/04/2024 - Válido hasta el 03/04/2034 - Demanda final de energía 271,70 - Clase de eficiencia energética: H - Fuente de energía principal: gas - Año de construcción según el certificado energético: 1988

**Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25048027 - 75335 Dobel**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25048027 - 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)