

Dobel

Bâtiment résidentiel et commercial en un seul package

CODE DU BIEN: 25048027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288,84 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m²

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25048027
Surface habitable	ca. 288,84 m ²
Pièces	14
Salles de bains	4
Année de construction	1988
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m ²
Espace commercial	ca. 339.31 m ²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	271.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

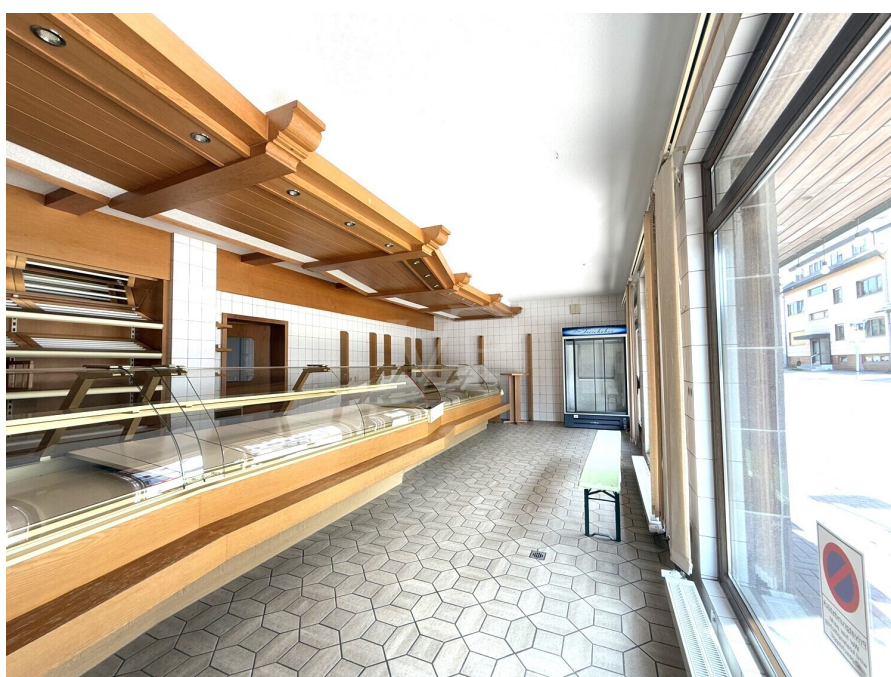
CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



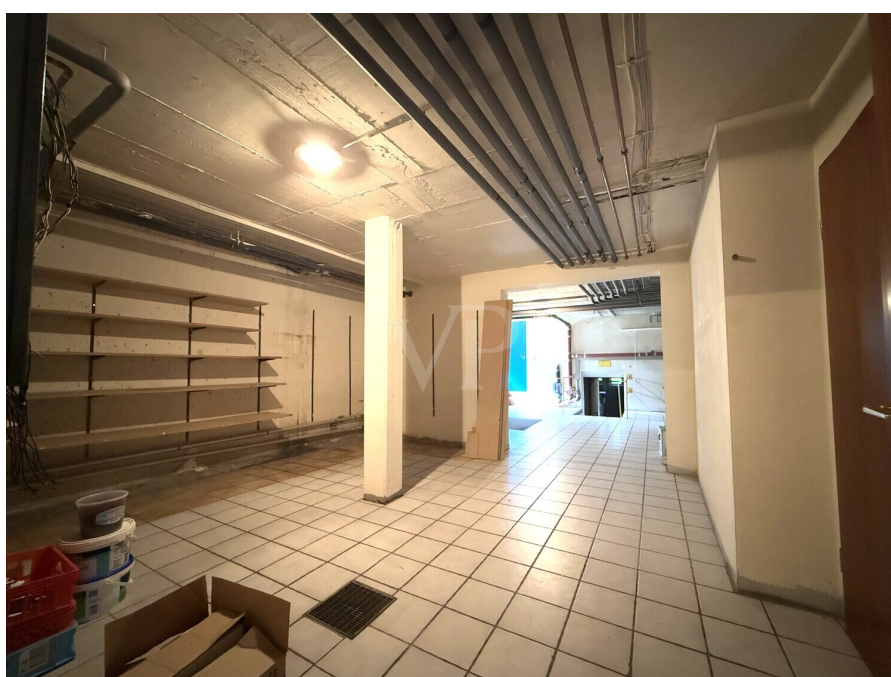
CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



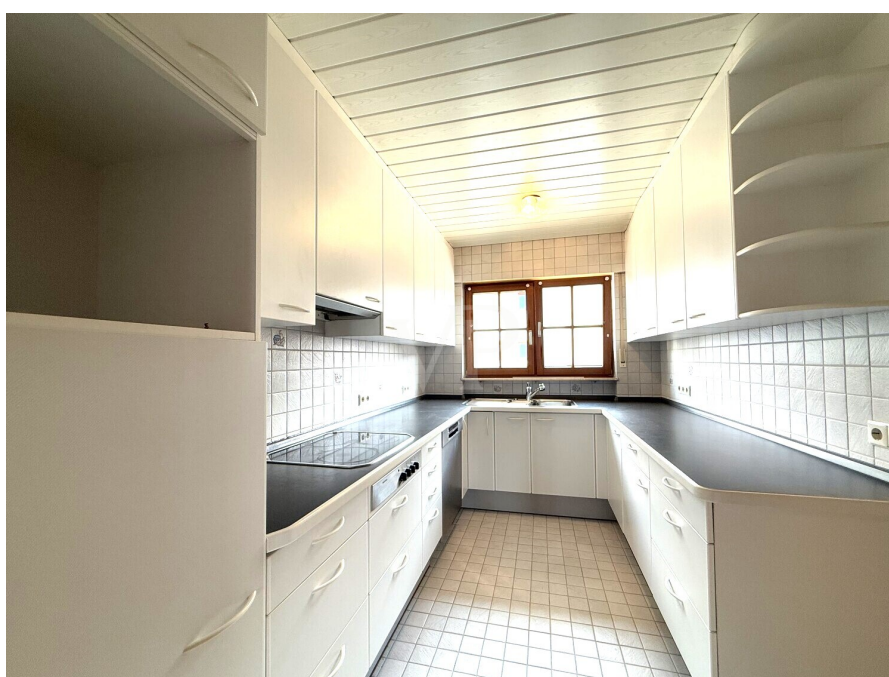
CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



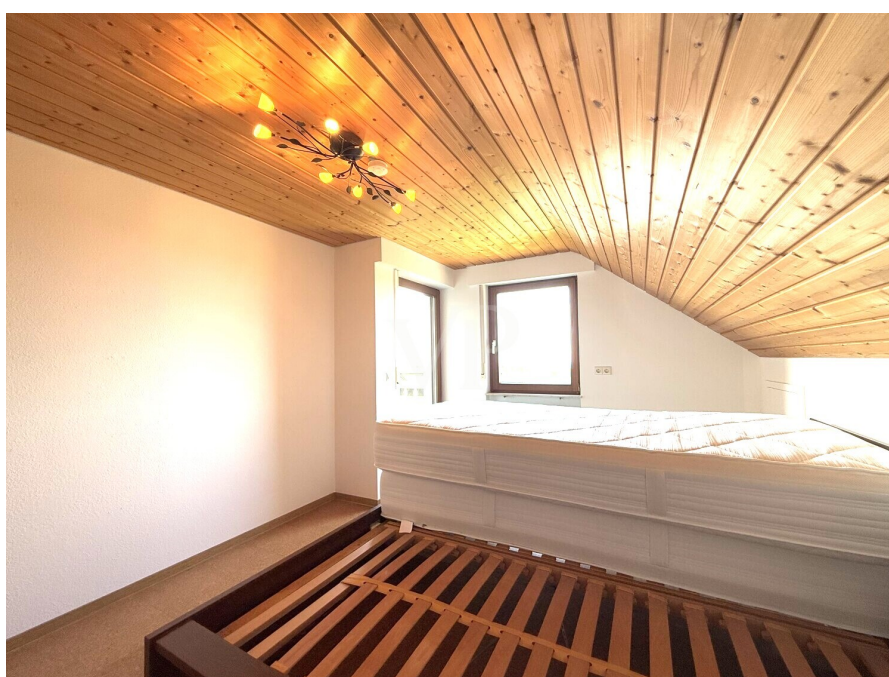
CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



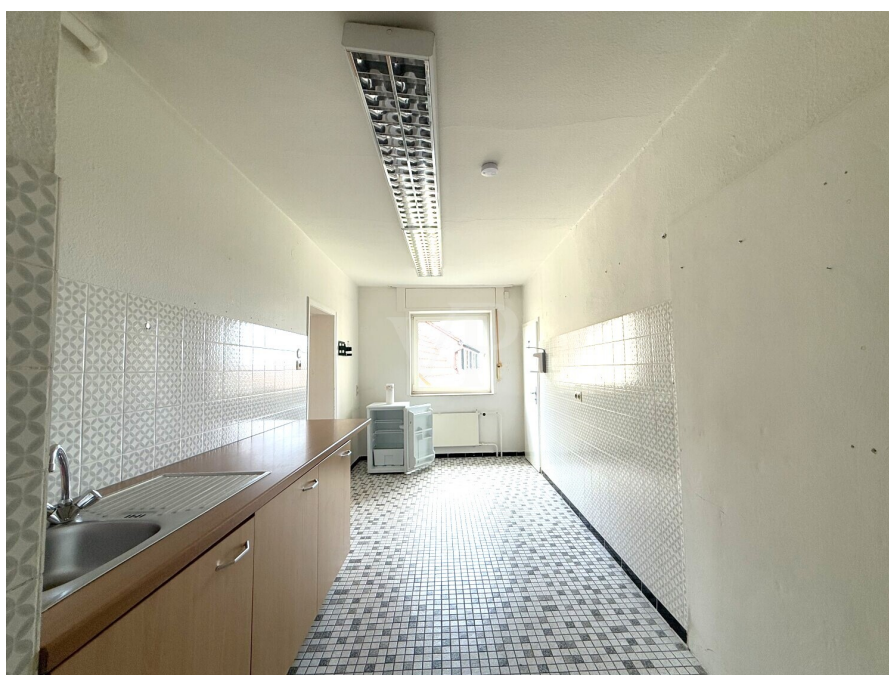
CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété



CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

Une première impression

À vendre : une propriété résidentielle et commerciale en excellent état, située en plein cœur de Dobel. Composée de deux bâtiments mitoyens, elle offre une surface habitable généreuse d'environ 288 m². L'espace commercial s'étend sur 339 m², auxquels s'ajoutent 95 m² de surface utile. Le vaste terrain, d'une superficie d'environ 989 m², offre de nombreuses possibilités d'aménagement, qu'il s'agisse de logements, de commerces ou d'activités professionnelles. Le premier bâtiment, construit en 1988, abritait une boulangerie avec un atelier de production, des espaces de stockage et un grand logement. Son ancienne vocation commerciale offre un potentiel important pour des aménagements et des usages personnalisés. La propriété est constamment bien entretenue et en bon état. Son agencement flexible permet de nombreuses configurations, idéales pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles ou pour combiner vie personnelle et professionnelle. Un atout majeur réside dans le vaste terrain, qui offre non seulement un grand espace extérieur pour les loisirs, mais aussi de nombreuses places de parking et un garage double. Le stationnement y est ainsi facilité pour les résidents et leurs visiteurs. La seconde partie du bâtiment date de 1895 et a été partiellement rénovée en 1988 (fenêtres et toiture). Plus récemment, elle abritait un commerce au rez-de-chaussée et un appartement à l'étage. Jusqu'à récemment, ce local était loué à un prestataire de services. Le projet de rénovation urbaine « Centre-ville II », actuellement mené par la commune de Döbel dans le cadre du programme régional de rénovation urbaine (LSP), mérite une attention particulière. Les mesures de modernisation privées sont accompagnées par : - un conseil indépendant aux propriétaires concernant les options d'amélioration en matière de conception et d'efficacité énergétique, dispensé par la commune en collaboration avec LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) ; - la conclusion d'une convention de modernisation permettant de bénéficier des abattements fiscaux majorés pour amortissement, conformément aux articles 7h et 10f de la loi allemande sur l'impôt sur le revenu (EStG) ; - des informations sur les programmes de financement fédéraux et régionaux (KfW) en vigueur. Ce bien polyvalent est idéal pour ceux qui souhaitent allier un espace de vie généreux à des activités commerciales, tout en profitant des aides disponibles. Une visite est recommandée pour apprécier pleinement son potentiel. Les demandes de renseignements ne peuvent être traitées qu'avec un formulaire de contact dûment rempli (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail). Les plans sont inclus dans le descriptif du bien. Diagnostic de performance énergétique (DPE) - Bâtiment commercial - DPE délivré le 05/04/2024 - Valable jusqu'au 04/04/2034 - Bâtiment commercial (DPE - Bâtiment non résidentiel) - Consommation énergétique finale (chauffage) : 279,10 Wh - Consommation énergétique finale (électricité) : 84,40 Wh - Source d'énergie principale : fioul - Année de construction (selon le DPE) : 1988 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) - Bâtiment résidentiel - DPE délivré le 04/04/2024 - Valable jusqu'au 03/04/2034 -

Consommation énergétique finale : 271,70 Wh - Classe énergétique : H - Source d'énergie principale : gaz - Année de construction (selon le DPE) : 1988

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

Tout sur l'emplacement

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

Der heilklimatische Kurort Dobel liegt idyllisch im nördlichen Schwarzwald auf ca. 700m 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.

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 271.70 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25048027 - 75335 Dobel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com