

Dobel

# Wohn- und Geschäftshaus im Doppelpack

???????? ??????????: 25048027

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 288,84 m<sup>2</sup> • ??????: 14 • ?????? ????: 989 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25048027 - 75335 Döbel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ??? ??????

|                     |                                     |                      |                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25048027                            | ????? ???????        | 550.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ca. 288,84 m <sup>2</sup>           | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 14                                  |                      |                                                                                       |
| ?????????           | 4                                   |                      |                                                                                       |
| ????? ????????????  | 1988                                |                      |                                                                                       |
| ?????? ???????????? | 3 x ????????????                    | ?????????            | ???????                                                                               |
|                     | ?????? ????????????,<br>2 x ??????? | ???????????          |                                                                                       |
|                     |                                     | ???????????????????? | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                     |                                     | ??????               |                                                                                       |
|                     |                                     | ????????????? ?????? | ca. 339.31 m <sup>2</sup>                                                             |
|                     |                                     | ???????              | ??????, ??????,<br>??????????                                                         |

??????? ???????: 25048027 - 75335 Dobel

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 271.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 03.04.2034           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | H              |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1988           |

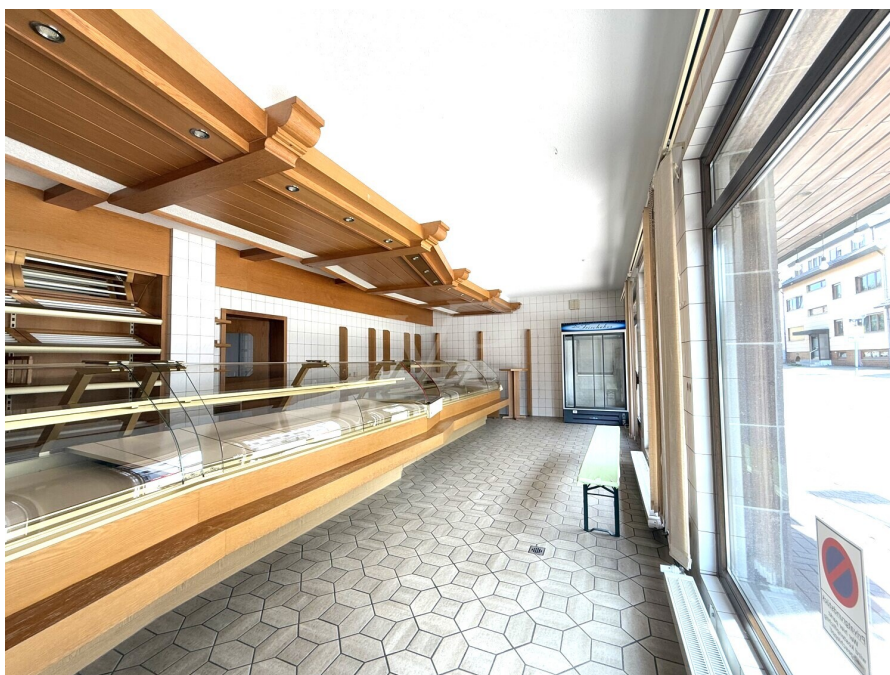
??????? ???????: 25048027 - 75335 Döbel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Döbel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Döbel

?? ????????



??????? ???????: 25048027 - 75335 Döbel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Döbel

?? ????????



??????? ???????? : 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



??????? ???????: 25048027 - 75335 Dobel

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

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

??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshausensemble im Zentrum der Gemeinde Dobel. Die angebotene Immobilie besteht aus zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen und weist eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 288 m<sup>2</sup> auf. Die Gewerbefläche umfasst 339 m<sup>2</sup>, zuzügl. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das weitläufige Grundstück umfasst ca. 989 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Gewerbe.

Das erste Gebäude wurde 1988 errichtet und diente bisher als Bäckerei mit angeschlossener Backstube, Lagerflächen und einer großen Wohneinheit. Die Nutzung als ehemaliger Gewerbebetrieb schafft Potenzial für individuelle Gestaltungs- und Nutzungskonzepte. Die Immobilie ist durchgehend gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.

Der Grundriss der Immobilien überzeugt durch eine vielseitige Raumanordnung. Hierdurch eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten sowohl für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein besonderes Highlight stellt das große Grundstück dar, das nicht nur ausreichend Freiraum für Erholung im Außenbereich bietet, sondern auch genügend Stellplätze und eine Doppelgarage für Fahrzeuge bereithält. Dies gewährleistet komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Der zweite Gebäudeteil stammt aus dem Jahr 1895, wurde 1988 teilsaniert (Fenster und Dach) und beherbergte zuletzt ein Ladengeschäft im Erdgeschoss mit einer darüberliegenden Wohnung. Bis vor kurzem war diese Einheit an einen Dienstleister vermietet.

Besonderes Augenmerk verdient das aktuell durch die Gemeinde Dobel initiierte Sanierungsverfahren der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP). Private Modernisierungsmaßnahmen werden wie folgt gefördert:

- unabhängige Beratung der Bauherren hinsichtlich Gestaltung und energetischen Verbesserungsmöglichkeiten durch die Kommune in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zur Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f EStG
- Information über die jeweils aktuellen Förderprogramme von Bund und Land (KfW)

Diese vielseitige Immobilie eignet sich hervorragend für Menschen, die großzügiges Wohnen mit gewerblichen Funktionen verbinden und gleichzeitig von aktuellen Förderangeboten profitieren möchten. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das gesamte Potenzial vor Ort selbst zu erleben.

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

#### Energieausweis

Bedarfsausweis Gewerbe

Energieausweis erstellt am 05.04.2024

Energieausweis gültig bis 04.04.2034

Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)

Endenergiebedarf (Wärme) 279,10

Endenergiebedarf (Strom) 84,40

wesentlicher Energieträger Öl

Baujahr lt. Energieausweis 1988

Energieausweis

#### Bedarfsausweis für Wohngebäude

Energieausweis erstellt am 04.04.2024

Energieausweis gültig bis 03.04.2034

Endenergiebedarf 271,70

Energieeffizienzklasse H

wesentlicher Energieträger Gas

Baujahr lt. Energieausweis 1988

??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25048027 - 75335 Dobel

????? ?????????????

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 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.

??????? ???????: 25048027 - 75335 Dobel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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