

Dobel

# Lakó- és kereskedelmi épület dupla csomagban

VP azonosító: 25048027



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

VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 288,84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 989 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Áttekintés

VP azonosító	25048027
Hasznos lakótér	ca. 288,84 m <sup>2</sup>
Szobák	14
Fürdoszobák	4
Építés éve	1988
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	550.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 339.31 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.04.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	271.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

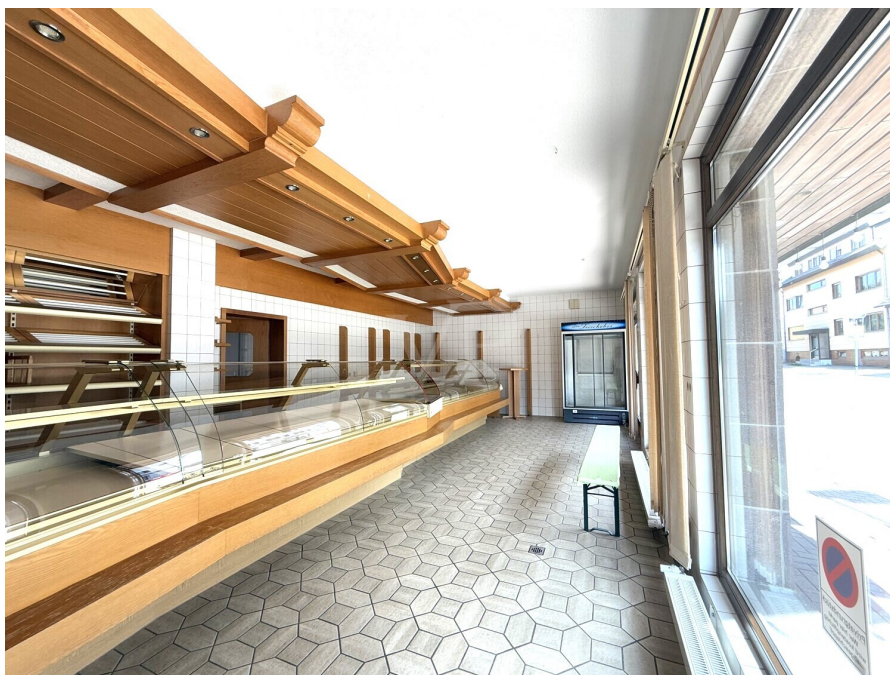
VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



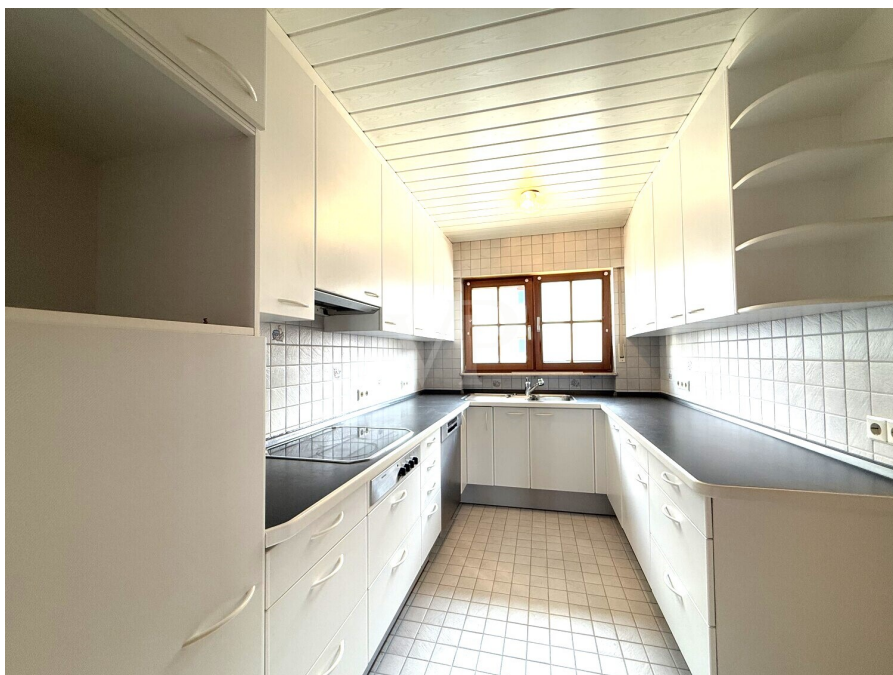
VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel**

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott lakó- és kereskedelmi ingatlan Dobel központjában. Az ingatlan két szomszédos épületből áll, és körülbelül 288 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel rendelkezik. Az üzlethelyiség 339 m<sup>2</sup>-es, plusz további 95 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. A tágas telek körülbelül 989 m<sup>2</sup>-es, és változatos lehetőségeket kínál lakó-, kereskedelmi- és üzleti célú felhasználásra. Az első épület 1988-ban épült, és korábban pékségként szolgált hozzáépített pékséggel, raktárhelyiségekkel és egy nagy lakóegységgel. Korábbi kereskedelmi funkciója lehetőséget kínál az egyedi tervezési és használati koncepciókra. Az ingatlan folyamatosan karbantartott és jó állapotban van. Az alaprajz sokoldalú elrendezést kínál, számos lehetőséget kínálva nagyobb családok, többgenerációs együttélés, valamint az egy fedél alatti élet és munka kombinálása számára. Különös vonzeró a nagy ingatlan, amely nemcsak bőséges szabad teret kínál a szabadterei kikapcsolódáshoz, hanem rengeteg parkolóhelyet és dupla garázst is biztosít. Ez kényelmes parkolást biztosít a lakók és a látogatók számára. Az épület második része 1895-ből származik, 1988-ban részlegesen felújították (ablakok és tető), és legutóbb egy üzlethelyiség kapott helyet a földszinten, felette pedig egy lakás. A közelmúltig ezt az egységet egy szolgáltatónak adták bérbe. Különösen figyelemre méltó a "Town Center II" városrehabilitációs projekt, amelyet jelenleg Dobel önkormányzata hajt végre az állami városrehabilitációs program (LSP) részeként. A magán modernizációs intézkedéseket a következőképpen támogatják: - Független konzultáció az épülettulajdonosok számára a tervezési és energiahatékonysági fejlesztési lehetőségekkel kapcsolatban az önkormányzat által az LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH-val (KE) együttműködve - Modernizációs megállapodás megkötése a megnövelt adózási értékcsökkenési kedvezmények kihasználására a német jövedelemadó-törvény (EStG) 7h és 10f §-a szerint - Tájékoztatás a jelenlegi szövetségi és tartományi finanszírozási programokról (KfW). Ez a sokoldalú ingatlan ideális azok számára, akik a tágas életteret kereskedelmi funkciókkal szeretnék ötvözni, és egyidejűleg élvezni szeretnék a jelenlegi finanszírozási lehetőségeket. A teljes potenciál első kézből történő megismerésére ajánlott megtekinteni. A megkereséseket csak a hiánytalanul kitöltött kapcsolatfelvételi űrlappal (név, cím, telefonszám és e-mail cím) tudjuk feldolgozni. Az ingatlan adatai között alaprajzok találhatóak. Energetikai Tanúsítvány (EPC) - Kereskedelmi épület - Energiatanúsítvány kiállítva: 2024.04.05. - Érvényes: 2034.04.04. - Kereskedelmi épület (-EPC-Nem lakóépület-) - Végso energiaigény (fűtés) 279,10 - Végso energiaigény (villany) 84,40 - Fő energiaforrás: olaj - Építési év az energiatanúsítvány szerint: 1988 - Energetikai Tanúsítvány (EPC) - Lakóépület - Energetikai Tanúsítvány kiállítva: 2024.04.04. - Érvényes: 2034.04.03. - Végso energiaigény 271,70 - Energhatékony osztály: H - Fő energiaforrás: gáz - Építési év az energiatanúsítvány szerint: 1988

**VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25048027 - 75335 Dobel**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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