

Dobel

Edificio residenziale e commerciale in un doppio pacchetto

Codice oggetto: 25048027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288,84 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m²

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048027
Superficie netta	ca. 288,84 m ²
Vani	14
Bagni	4
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m ²
Superficie commerciale	ca. 339.31 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	271.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

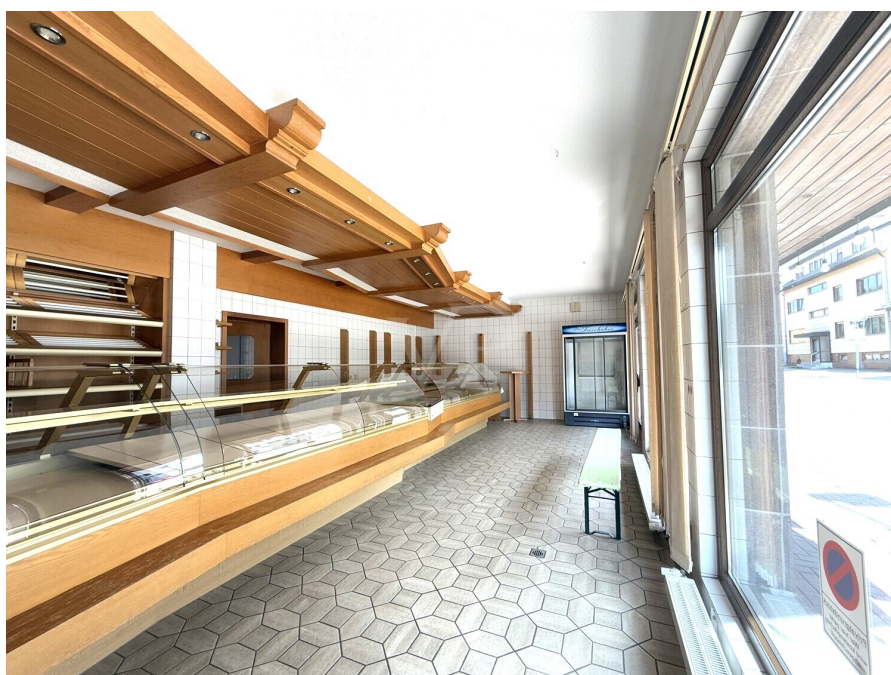
Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



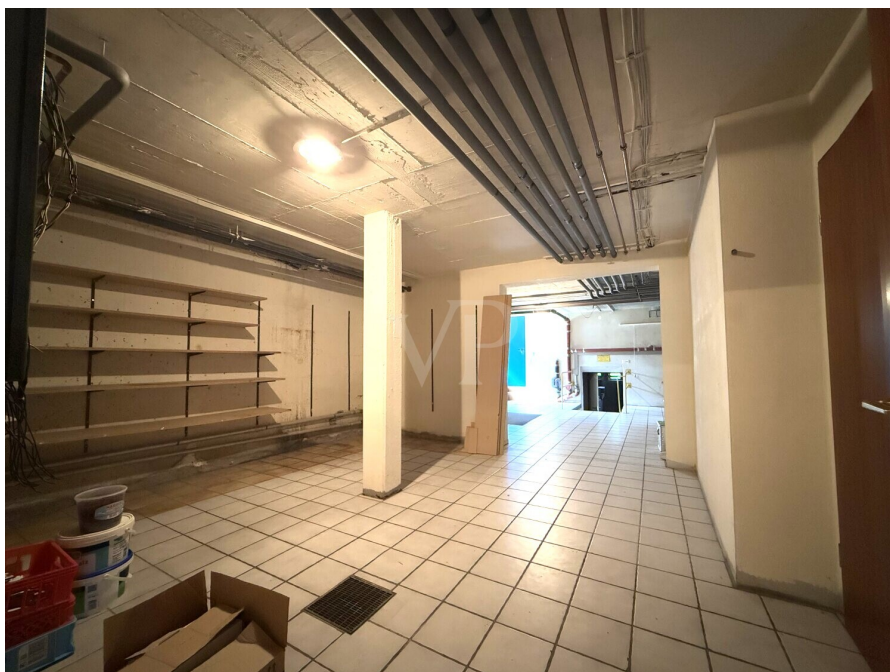
Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



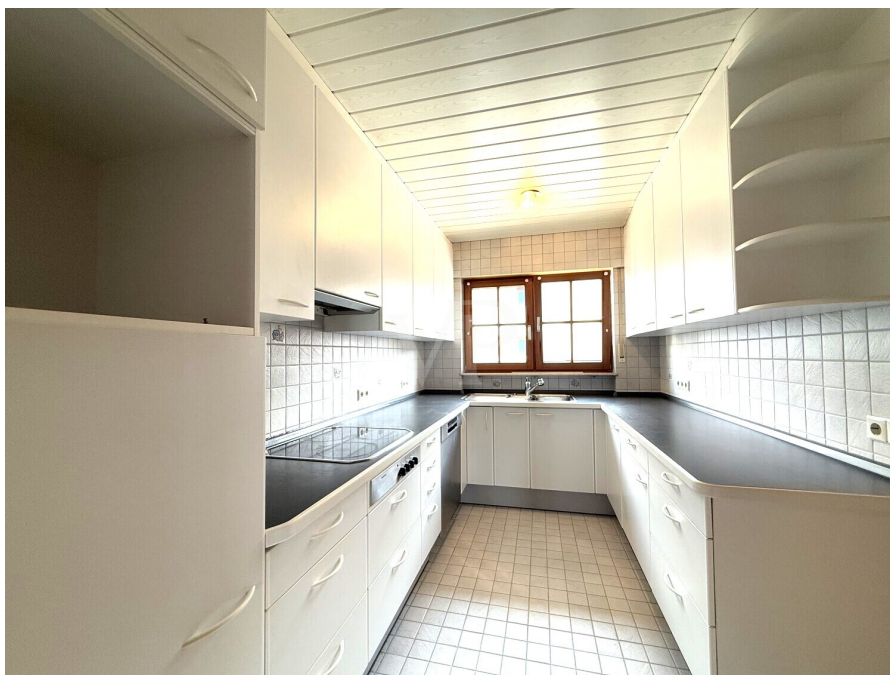
Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

La proprietà



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

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

Una prima impressione

In vendita un immobile residenziale e commerciale ben tenuto nel centro di Dobel. L'immobile è composto da due edifici adiacenti e offre una generosa superficie abitabile di circa 288 m². La superficie commerciale è di 339 m², più ulteriori 95 m² di superficie utile. L'ampio terreno si estende per circa 989 m² e offre diverse possibilità di utilizzo residenziale, commerciale e aziendale. Il primo edificio è stato costruito nel 1988 e in precedenza fungeva da panificio con annesso forno, magazzini e un'ampia unità residenziale. La sua precedente destinazione d'uso commerciale offre il potenziale per soluzioni di progettazione e utilizzo personalizzate. L'immobile è costantemente ben tenuto e in buone condizioni. La planimetria offre una disposizione versatile, offrendo numerose opzioni per famiglie numerose, convivenze multigenerazionali e la possibilità di combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Un punto di forza particolare è l'ampio immobile, che non solo offre ampi spazi aperti per attività ricreative all'aperto, ma offre anche numerosi posti auto e un garage doppio. Ciò garantisce un comodo parcheggio per residenti e visitatori. La seconda parte dell'edificio risale al 1895, è stata parzialmente ristrutturata nel 1988 (finestre e tetto) e, più recentemente, ospitava un negozio al piano terra con un appartamento al piano superiore. Fino a poco tempo fa, questa unità era affittata a un fornitore di servizi. Di particolare rilievo è il progetto di riqualificazione urbana "Town Center II", attualmente in corso presso il comune di Dobel nell'ambito del programma statale di riqualificazione urbana (LSP). Gli interventi di ammodernamento privati sono supportati come segue: - Consulenza indipendente per i proprietari di edifici in merito alle opzioni di progettazione e miglioramento dell'efficienza energetica da parte del comune in collaborazione con LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) - Stipula di un accordo di ammodernamento per sfruttare le maggiori agevolazioni fiscali per l'ammortamento ai sensi dei §§ 7h e 10f della legge tedesca sull'imposta sul reddito (EStG) - Informazioni sugli attuali programmi di finanziamento federali e statali (KfW). Questa proprietà versatile è ideale per chi desidera combinare ampi spazi abitativi con funzioni commerciali e beneficiare al contempo delle attuali opportunità di finanziamento. Si consiglia una visita per sperimentare in prima persona il pieno potenziale dell'immobile. Le richieste possono essere elaborate solo tramite il modulo di contatto compilato in ogni sua parte (nome, indirizzo, numero di telefono ed e-mail). Le planimetrie sono incluse con i dettagli dell'immobile. Attestato di Prestazione Energetica (APE) - Edificio Commerciale - Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 05/04/2024 - Valido fino al 04/04/2034 - Edificio Commerciale (-APE-Edificio Non Residenziale-) - Fabbisogno energetico finale (riscaldamento) 279,10 - Fabbisogno energetico finale (elettricità) 84,40 - Principale fonte energetica: gasolio - Anno di costruzione secondo l'attestato energetico: 1988 - Attestato di Prestazione Energetica (APE) - Edificio Residenziale - Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 04/04/2024 - Valido fino al 03/04/2034 - Fabbisogno energetico finale 271,70 - Classe di efficienza energetica: H -

Principale fonte energetica: gas - Anno di costruzione secondo l'attestato energetico: 1988

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25048027 - 75335 Dobel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com