

Dobel

# Frisch renovierte Einzimmerwohnung

Número da propriedade: 25048023



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

PREÇO DE COMPRA: 75.000 EUR • ÁREA: ca. 33,47 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25048023
Área	ca. 33,47 m <sup>2</sup>
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	75.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.02.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## O imóvel



Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## O imóvel



Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## O imóvel



Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## O imóvel



**Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel**

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser frisch renovierten Etagenwohnung, die sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 33,47 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein gut durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden hochwertige Materialien verbaut, darunter ein moderner Vinylparkettboden, der nicht nur für eine angenehme Haptik sorgt, sondern auch besonders pflegeleicht ist. Die neuen, dreifach verglasten Fenster gewährleisten eine exzellente Energieeffizienz sowie ein angenehmes Raumklima über das gesamte Jahr hinweg.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine praktische Aufteilung und lässt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Küche ist ca. fünf Jahre alt sowie funktional ausgestattet und integriert sich harmonisch in das Raumkonzept. Hier findet sich ausreichend Platz zum Kochen. Das Badezimmer verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Ein Anschluss für die Waschmaschine befindet sich komfortabel im Keller.

Zur Wohnung gehört ein fest zugeordneter Außenstellplatz, der für eine entspannte Parksituation sorgt. Auch die Gartennutzung ist möglich und lädt zur Erholung im Freien ein. Der Kellerraum bietet weiteren Stauraum und rundet das durchdachte Angebot ab.

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf ca. 155 € (inkl. Rücklagen) und beinhalten bereits sämtliche allgemeinen Betriebskosten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnung mit zeitgemäßer Ausstattung sind, bietet dieses Angebot die passende Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich zu zeigen.

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

Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## Detalhes do equipamento

Sanierungen 2025:

Balkon mit Abdichtungen

Venylparkett

Heizungsverrohrung

Fenster 3-fach

Sonstiges:

Kabelanschluss und Glasfaser

Waschmaschinenanschluss im Keller

Kellerraum

12 Wohneinheiten

Gartennutzung

**Número da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel**

## Tudo sobre a localização

Wohnen, 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 da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 da propriedade: 25048023 - 75335 Dobel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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