

Oberkochen

# Einfamilienhaus in Oberkochen mit 2 Garagen und Gestaltungsraum

Objektnummer: 25151028



**KAUFPREIS: 328.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 762 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25151028               |
| Wohnfläche   | ca. 131 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1939                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 328.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche             |

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 357.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1939           |

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Ein erster Eindruck

### Einfamilienhaus in Oberkochen mit 2 Garagen und Gestaltungsraum

Willkommen in diesem Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 762 m<sup>2</sup> vielfältigen Raum zur individuellen Entfaltung bietet. Errichtet im Jahr 1939 und seitdem fortlaufend modernisiert, verbindet diese Immobilie gekonnt den zeitgenössischen Wohnkomfort mit beständiger Bausubstanz ohne sein baujahrentsprechendes Äußeres verloren zu haben.

Das Haus erstreckt sich über 2 Wohnebenen mit insgesamt 6 Zimmern, 2 Küchen, 1 Gäste - WC und 1 Bad. Im Erdgeschoss erwarten Sie helle, großzügige Wohn- und Essbereiche, die durch eine Schwingtür miteinander verbunden sind und flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der direkt angebundene, beheizte Wintergarten (ca. 26 m<sup>2</sup>) schafft eine angenehme Verbindung zum Garten und lädt auch in der kühleren Jahreszeit zum Verweilen ein. Für das Kochen steht Ihnen eine Küche zur Verfügung, die 2015 modernisiert wurde. Sie bietet alle notwendigen Anschlüsse sowie praktische Arbeitsflächen und Raum für einen kleinen Essplatz. Das modern gestaltete Tageslichtbad, ebenfalls 2015 erneuert, verfügt über eine ebenerdige Dusche, eine Badewanne, ein WC und ist dem Elternschlafzimmer direkt angegliedert. Ein separates WC im Windfangbereich unterstützt einen reibungslosen Alltag. Im Dachgeschoss gibt es ebenfalls eine große Küche, ein Schlafzimmer mit Waschecke, ein Wohnzimmer sowie ein Kinderzimmer.

Das Haus wurde durch mehrere Generationen genutzt und in zwei Wohnungen aufgeteilt ohne aber voneinander räumlich abgeschlossen zu sein. Da sich alle Räume und Etagen über den großen Dielenbereich erschließen, ist eine Nutzung durch nur eine Familie ohne Umbau nutzbar.

Im DG könnte die gegenwärtige Küche ein weiteres Bad werden. Die anderen 3 Zimmer könnten einer Nutzung durch Kinder, Gäste oder als Büro zugeführt werden.

Der ausgebauten Dachspitz ist in 2 Kammern unterteilt und über eine fest integrierte Treppe erreichbar (nicht in der Wohnfläche enthalten).

Das Untergeschoss unterstützt Ihren Wohnalltag mit praktischen Nutzflächen. Ein Natursteinkeller, Abstell- und Wirtschaftsräume, ein kleiner Barbereich sowie eine Sauna stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Der Zugang vom Untergeschoss direkt in den Garten, der mit einer überdachten Pergola zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien bietet, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten ist vom Wintergarten und vom Untergeschoss zugänglich.

Zusammengefasst eignet sich dieses modernisierte, vielseitige Einfamilienhaus für alle, die

großzügigen Wohnraum in einer gewachsenen Umgebung suchen. Die Modernisierungen sowie die praktischen Ausstattungsdetails machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage mittels des ausgefüllten Kontaktformulars. Für Ihren persönlichen Besichtigungstermin überlassen Sie uns bitte im Vorfeld die Allgemeine Finanzierungsbestätigung (Bonitätsnachweis).

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Ausstattung und Details

- 2 Garagen, 1 kleiner Stellplatz davor
- Ölheizung, Öl - Stahltank, kellergeschweißt ca. 5600 l
- Sauna und "Bar" im UG
- doppelwandiges Mauerwerk
- Natursteinkellerraum, Abstell- und Wirtschaftsräume UG (massiv: 1 Beton, Rest gemauert), Starkstrom
- Dach ca. 2000 neu eingedeckt und gedämmt (5 cm), Biberschwanz doppelt gelegt
- Strom 3-adrig
- Kabel- und Satellitenanschluss
- überwiegend Kunststofffenster 2-fach isolierverglast und Verriegelung, 2007
- Rollläden
- massiv, Holzbalkendecken
- Schwingtür zwischen Wohn- und Esszimmer im EG
- Küchen
- 1 Schlafzimmer mit Waschecke
- 1 Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, WC
- WC-Gast im Windfang
- Wintergarten Alu, Wärmeschutzglas 1.1, beheizt, Laminat, Zugang in den Garten (ca. 26 m²), Lüfter und Steuerungstechnik, Sonnenschutz
- Überdachter Sitzbereich im Freien (Pergola)
- Zugang vom UG in Garten
- Dachspitz (ausgebaut - nicht als Wohnfläche berechnet)

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Alles zum Standort

Dieses charmante Haus ist in Oberkochen zu finden.

Die Stadt Oberkochen liegt malerisch am Rande der Schwäbischen Alb im Ostalbkreis (Baden-Württemberg) und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Mit rund 8.000 Einwohnern ist Oberkochen eine lebendige, moderne Kleinstadt, die besonders durch ihre wirtschaftliche Stärke und hohe Lebensqualität überzeugt.

Bekannt ist Oberkochen vor allem als Standort des weltweit agierenden Technologiekonzerns ZEISS, was der Stadt ein dynamisches wirtschaftliches Umfeld und zahlreiche attraktive Arbeitsplätze verschafft. Trotz dieser industriellen Prägung hat sich Oberkochen seinen charmanten, naturnahen Charakter bewahrt. Wander- und Radwege führen durch herrliche Wälder, Wiesen und Täler – ideal für alle, die Erholung und Bewegung in der Natur schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraße B19 ist Aalen in wenigen Minuten erreichbar, und auch die Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Würzburg und München. Eine regelmäßige Bahnverbindung nach Aalen und Heidenheim ergänzt die gute Infrastruktur.

Oberkochen bietet alles für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Vereins- und Kulturangebot. Besonders Familien schätzen das sichere, freundliche Umfeld und die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten.

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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