

Oberkochen

Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und 2 Garagen

Objektnummer: 25151028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

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	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 108 m²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1939		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25151028 - 73447 Oberkochen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	357.00 kWh/m ² a
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

Ein erster Eindruck

Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und 2 Garagen

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² und einer Grundstücksgröße von rund 762 m² 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 m²) 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 Dielenbereich 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 leicht realisierbar.

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 ausgebauter Dachspitz ist in 2 Kammern unterteilt und über eine fest integrierte Treppe erreichbar.

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. Einen Whirlpool gibt es hier ebenfalls.

Der Garten ist vom Wintergarten und vom Untergeschoss zugänglich und bietet individuelle

Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Zusammengefasst eignet sich dieses modernisierte und vielseitige Einfamilienhaus für alle, die großzügigen Wohnraum in einer gewachsenen Umgebung suchen. Die umfangreichen 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, Solar für den Hausgebrauch

Sauna und Bar im UG

Natursteinkellerraum, Abstell- und Wirtschaftsräume UG (massiv: 1 Beton, Rest gemauert)

Dach ca. 2000 neu eingedeckt und gedämmt (5 cm)

Strom 3-adrig

Kabel- und Satellitenanschluss

überwiegend Kunststofffenster 2-fach isolierverglast und Verriegelung, 2007

Rollläden

massiv, Holzbalkendecken

Schwingtür zwischen Wohn- und Esszimmer im EG

2 Küchen

1 Schlafzimmer mit Waschecke

1 Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, WC

WC-Gast

Wintergarten Alu, Wärmeschutzglas 1.1, beheizt, Laminat, Zugang in den Garten (ca. 26 m²), Lüfter und Steuerungstechnik, Sonnenschutz

Überdachter Sitzbereich im Freien (Pergola)

Whirlpool außen (Zeltüberdachung)

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 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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com