

**Oberkochen**

# Cozy semi-detached house in a quiet, outlying location in Oberkochen

**Property ID: 25151034**



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

**PURCHASE PRICE: 205.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 753 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25151034    | Purchase Price        | 205.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 85 m²   | House                 | Semi-detached house                                                       |
| Roof Type            | Gabled roof | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4           | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Bedrooms             | 3           | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 1           | Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |
| Year of construction | 1952        |                       |                                                                           |

**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 02.12.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 217.40 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1952                      |



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property





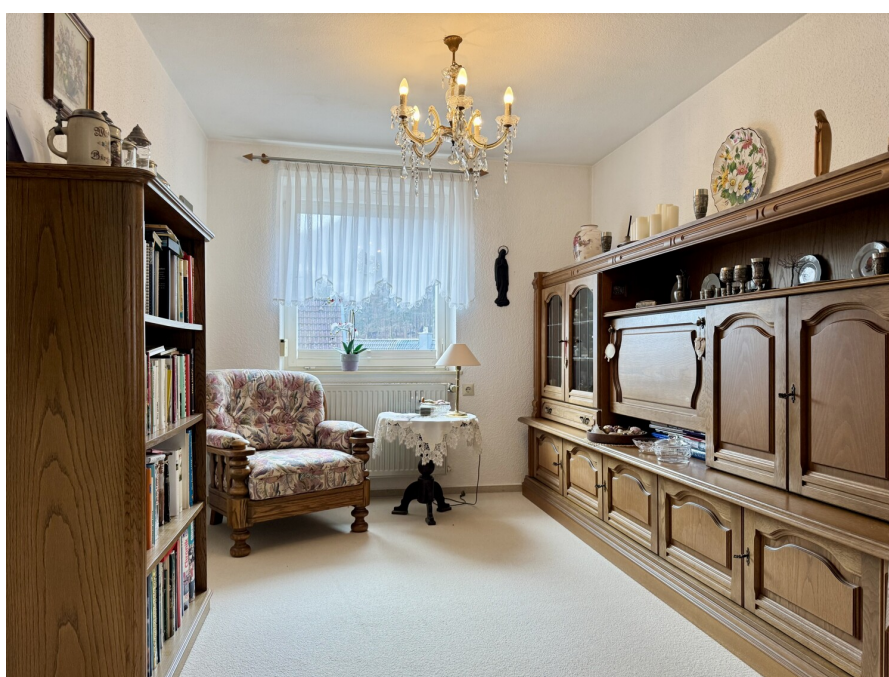
Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

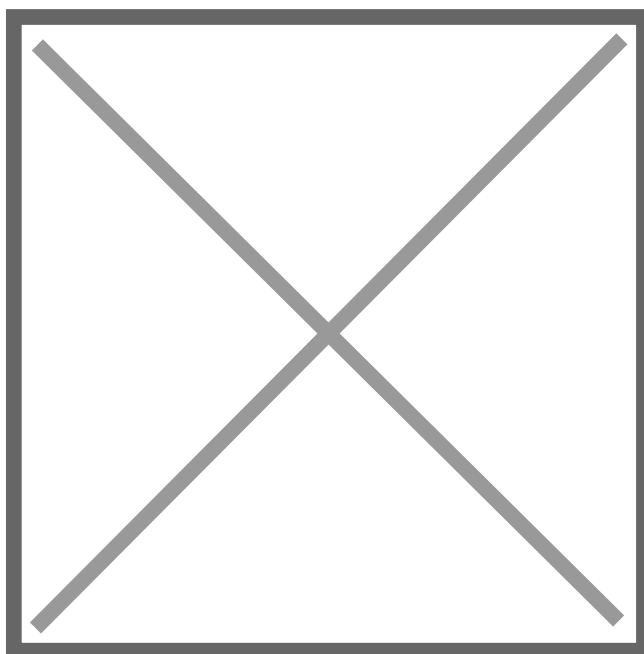
## The property





Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property





**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## The property



Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen

## The property





**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## The property





**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## A first impression

Cozy semi-detached house in a quiet location on the outskirts of Oberkochen. This well-maintained and inviting semi-detached house, built in 1952, boasts a peaceful location on the edge of Oberkochen – bordering a forest and featuring a meadow with fruit trees on the property. The generous 753 m<sup>2</sup> plot on a gentle slope offers a variety of possibilities, while the house itself provides an ideal retreat for families, nature lovers, or couples needing additional space for a home office. The house features a well-designed floor plan with short distances and well-proportioned rooms. Three bedrooms, a bathroom, and a separate WC on the ground and upper floors offer ample space for the whole family. The large kitchen with a comfortable dining area and a convenient serving hatch to the living room forms the heart of the home – perfect for shared meals and convivial evenings. An additional bathroom is located in the basement. Wooden windows with shutters and carpeting in the living and sleeping areas lend the house a warm and inviting atmosphere. The entrance hall, hallway, kitchen, and bathrooms are functionally designed and easy to maintain. The spacious garden with its lawn and fruit trees offers ample room for relaxation, play, or gardening. A charming garden house and an additional tool shed provide convenient storage. Two covered outdoor areas—one near the front door and another by the garden house—allow for comfortable hours outdoors, regardless of the weather. Built in 1952, the house is in a simple yet very practical condition. This provides a solid foundation for a contemporary renovation, allowing new owners to perfectly realize their own style and modern living requirements. The welcoming appearance, the peaceful location close to nature, and the well-maintained grounds make this home a true haven of well-being. Ideal for small families, couples, or anyone seeking a cozy house surrounded by greenery and practical amenities. If this property has piqued your interest, please contact us using the contact form and have your general financing confirmation ready for a viewing appointment.

**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Details of amenities

- großes Grundstück 753 m<sup>2</sup> in Hanglage (Treppen) mit Wiese und Obstbäumen
- Gartenhaus
- Geräteschuppen
- ruhige Ortsrandlage nahe Wald
- Holzfenster und Rollläden
- Teppich in allen Bereichen außer im Windfang, Flur und Sanitärbereichen
- Wände verputzt oder tapeziert
- im EG und DG separate WCs
- Bad mit Badewanne und Dusche im DG
- nahe des Hauseingangs ein überdachter Sitzbereich
- ein weiterer überdachter Sitzbereich am Gartenhaus
- Ölzentralheizung
- weiterer Sanitärbereich im Heizraum - UG
- UG mit Abstellfläche und einem Schlafzimmer
- Dachspitz nicht ausgebaut, isoliert Styropor
- Holzbalkendecke über EG und DG

**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## All about the location

Diese Doppelhaushälfte 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.



**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 217.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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