

Oberkochen

# Encantadora casa unifamiliar con invernadero y 2 garajes.

*Número de propiedad: 25151028*



**PRECIO DE COMPRA: 328.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 762 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25151028               |
| Superficie habitable | ca. 131 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 6                      |
| Dormitorios          | 4                      |
| Baños                | 1                      |
| Año de construcción  | 1939                   |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje             |

|                        |                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 328.000 EUR                                                                  |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                             |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                      |
| Método de construcción | Sólido                                                                       |
| Espacio utilizable     | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                       |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.11.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 357.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1939                   |

Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Una primera impresión

Encantadora casa unifamiliar con invernadero y dos garajes. Bienvenido a esta casa unifamiliar, que con una superficie habitable de aproximadamente 131 m<sup>2</sup> y una parcela de unos 762 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para su propio desarrollo. Construida en 1939 y modernizada continuamente desde entonces, esta propiedad combina hábilmente el confort contemporáneo con una estructura robusta sin perder su encanto original de época. La casa se distribuye en dos plantas con un total de 6 habitaciones, 2 cocinas, 1 aseo y 1 baño. En la planta baja, encontrará un amplio y luminoso salón-comedor conectado por una puerta francesa, que ofrece múltiples opciones de uso. El invernadero contiguo, con calefacción (de aprox. 26 m<sup>2</sup>), crea una agradable conexión con el jardín e invita a relajarse incluso en los meses más fríos. Dispone de una cocina, modernizada en 2015, que ofrece todas las conexiones necesarias, prácticas encimeras y espacio para un pequeño comedor. El moderno baño, con luz natural y renovado en 2015, cuenta con ducha a ras de suelo, bañera y aseo, y se encuentra junto al dormitorio principal. Un aseo independiente en el pasillo facilita el día a día. La planta ático también incluye una amplia cocina, un dormitorio con tocador, una sala de estar y una habitación infantil. La casa ha sido utilizada por varias generaciones y está dividida en dos apartamentos, aunque no están completamente separados. Dado que se accede a todas las habitaciones y plantas a través del espacioso pasillo, es fácilmente accesible para una sola familia. La cocina actual en el ático podría convertirse en otro baño. Las otras tres habitaciones podrían usarse para niños, invitados o como oficina. El espacio del ático reformado se divide en dos estancias y se accede a través de una escalera empotrada. El sótano ofrece prácticos espacios de servicio, que incluyen una bodega de piedra natural, trasteros y lavaderos, una pequeña zona de bar y una sauna. El acceso directo desde el sótano al jardín, que cuenta con una pérgola cubierta para disfrutar del aire libre, ofrece una gran variedad de posibilidades. También incluye una bañera de hidromasaje. Se accede al jardín desde el invernadero y el sótano, y ofrece opciones de diseño personalizadas para el ocio y la relajación. En resumen, esta casa unifamiliar modernizada y versátil es ideal para quienes buscan un espacio amplio en un barrio consolidado. Las amplias modernizaciones y las características prácticas hacen de esta propiedad una opción atractiva para diversos estilos de vida. Si está interesado, esperamos recibir su consulta a través del formulario de contacto completado. Por favor, envíenos su confirmación de financiación general (certificado de solvencia) con antelación para programar su visita personal.

**Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Detalles de los servicios

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)

**Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 357.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.  
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 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.

**Número de propiedad: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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