

**Oberkochen**

# Maison mitoyenne confortable dans un endroit calme et isolé à Oberkochen

**CODE DU BIEN: 25151034**



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

**PRIX D'ACHAT: 205.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 753 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151034	Prix d'achat	205.000 EUR
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1952		

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	217.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.12.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Une première impression

Charmante maison mitoyenne située au calme, en périphérie d'Oberkochen. Construite en 1952, cette maison mitoyenne accueillante et bien entretenue bénéficie d'un emplacement paisible aux abords d'Oberkochen, bordée par une forêt et agrémentée d'une prairie fruitière. Le terrain généreux de 753 m<sup>2</sup>, en pente douce, offre de nombreuses possibilités d'aménagement, tandis que la maison elle-même constitue un refuge idéal pour les familles, les amoureux de la nature ou les couples ayant besoin d'espace supplémentaire pour un bureau à domicile. La maison dispose d'un plan bien conçu, avec des espaces de vie réduits et des pièces aux proportions harmonieuses. Trois chambres, une salle de bains et des toilettes séparées, réparties entre le rez-de-chaussée et l'étage, offrent un espace confortable pour toute la famille. La grande cuisine, avec son coin repas convivial et son passe-plat donnant sur le salon, est le cœur de la maison, idéale pour les repas partagés et les soirées conviviales. Une salle de bains supplémentaire se trouve au sous-sol. Les fenêtres en bois avec volets et la moquette dans les pièces de vie et les chambres confèrent à la maison une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le hall d'entrée, le couloir, la cuisine et les salles de bains sont fonctionnels et faciles d'entretien. Le vaste jardin, avec sa pelouse et ses arbres fruitiers, offre un espace généreux pour la détente, les jeux ou le jardinage. Un charmant abri de jardin et un cabanon offrent un espace de rangement pratique. Deux terrasses couvertes, l'une près de la porte d'entrée et l'autre à côté de l'abri de jardin, permettent de profiter agréablement du plein air, quel que soit le temps. Construite en 1952, la maison est dans un état simple mais très fonctionnel. Elle offre ainsi une base solide pour une rénovation contemporaine, permettant aux nouveaux propriétaires de concrétiser pleinement leur style et de répondre à leurs besoins de vie modernes. Son aspect accueillant, son emplacement paisible en pleine nature et son jardin soigné font de cette maison un véritable havre de paix. Idéale pour les petites familles, les couples ou toute personne recherchant une

maison confortable entourée de verdure et dotée de commodités pratiques. Si cette propriété vous intéresse, veuillez nous contacter via le formulaire de contact et munissez-vous de votre confirmation de financement pour prendre rendez-vous pour une visite.

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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