

Oberkochen

# Charmante maison individuelle avec véranda et 2 garages.

CODE DU BIEN: 25151028



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

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 762 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25151028 - 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: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25151028</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>365.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1939</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>357.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.11.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1939</b>

CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Une première impression

Charmante maison individuelle avec véranda et deux garages. Bienvenue dans cette maison individuelle qui, avec une surface habitable d'environ 131 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 762 m<sup>2</sup>, offre un espace généreux pour un aménagement personnalisé. Construite en 1939 et modernisée à plusieurs reprises depuis, cette propriété allie avec brio le confort moderne à une structure robuste, tout en conservant son charme d'antan. La maison se déploie sur deux niveaux et comprend six pièces, deux cuisines, un WC et une salle de bains. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un séjour et une salle à manger lumineux et spacieux, reliés par une porte-fenêtre, offrant une grande flexibilité d'aménagement. La véranda chauffée attenante (environ 26 m<sup>2</sup>) crée un agréable lien avec le jardin et invite à la détente, même en hiver. Une cuisine, modernisée en 2015, est à votre disposition. Elle offre tous les aménagements nécessaires, des plans de travail fonctionnels et un espace pour un coin repas. La salle de bain moderne et baignée de lumière naturelle, rénovée en 2015, comprend une douche à l'italienne, une baignoire et des toilettes. Elle est attenante à la chambre principale. Des toilettes séparées dans le couloir facilitent le quotidien. Le niveau des combles comprend également une grande cuisine, une chambre avec coin coiffeuse, un salon et une chambre d'enfant. La maison, habitée par plusieurs générations, a été divisée en deux appartements, bien que ceux-ci ne soient pas totalement indépendants. Grâce au spacieux couloir qui dessert toutes les pièces et les étages, elle convient parfaitement à une famille. La cuisine actuelle des combles pourrait être transformée en une autre salle de bain. Les trois autres pièces pourraient servir de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau. L'espace aménagé des combles est divisé en deux pièces et accessible par un escalier intégré. Le sous-sol offre des espaces fonctionnels, dont une cave en pierre naturelle, des pièces de rangement et de service, un petit coin bar et un sauna. L'accès direct du sous-sol au jardin, agrémenté d'une pergola couverte offrant un espace de vie extérieur supplémentaire, ouvre de nombreuses possibilités. Un bain à remous est également présent. Le jardin, accessible depuis la véranda et le sous-sol, offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour la détente et les loisirs. En résumé, cette maison individuelle modernisée et polyvalente est idéale pour quiconque recherche un espace de vie généreux dans un quartier résidentiel établi. Ses nombreuses rénovations et ses atouts pratiques en font un choix attractif pour différents modes de vie. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de recevoir votre demande via le formulaire de contact dûment rempli. Veuillez nous fournir à l'avance une confirmation de financement (attestation de solvabilité) afin de programmer votre visite.

**CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## **Détails des commodités**

**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 m<sup>2</sup>), Lüfter und Steuerungstechnik, Sonnenschutz**

**Überdachter Sitzbereich im Freien (Pergola)**

**Whirlpool außen (Zeltüberdachung)**

**Zugang vom UG in Garten**

**Dachspitz (ausgebaut - nicht als Wohnfläche berechnet)**

**CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Plus d'informations

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 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: 25151028 - 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)**