

Oberkochen

# Καλαίσθητη μονοκατοικία με θερμοκήπιο και 2 γκαράζ

Αριθμός ακινήτου: 25151028



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 131 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 762 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25151028	Τιμή αγοράς	395.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 131 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 108 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1939		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	357.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1939

Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλαίσθητη μονοκατοικία με χειμερινό κήπο και 2 γκαράζ. Καλώς ορίσατε σε αυτήν την μονοκατοικία, η οποία, με εμβαδόν περίπου 131 τ.μ. και οικόπεδο περίπου 762 τ.μ., προσφέρει άφθονο χώρο για ατομική ανάπτυξη. Χτισμένη το 1939 και συνεχώς εκσυγχρονιζόμενη από τότε, αυτή η ιδιοκτησία συνδυάζει επιδέξια την άνεση της σύγχρονης διαβίωσης με μια ανθεκτική δομή κτιρίου χωρίς να χάσει την αρχική της γοητεία εποχής. Η κατοικία εκτείνεται σε δύο ορόφους με συνολικά 6 δωμάτια, 2 κουζίνες, 1 WC επισκεπτών και 1 μπάνιο: Στο ισόγειο, θα βρείτε φωτεινούς, ευρύχωρους χώρους καθιστικού και τραπεζαρίας που συνδέονται με μια γαλλική πόρτα, προσφέροντας ευέλικτες επιλογές χρήσης. Η άμεσα συνδεδεμένη, θερμαινόμενη χειμερινή βεράντα (περίπου 26 τ.μ.) δημιουργεί μια ευχάριστη σύνδεση με τον κήπο και σας προσκαλεί να χαλαρώσετε ακόμα και τους πιο δροσερούς μήνες. Μια κουζίνα, εκσυγχρονισμένη το 2015, είναι στη διάθεσή σας. Προσφέρει όλες τις απαραίτητες συνδέσεις, πρακτικές επιφάνειες εργασίας και χώρο για μια μικρή τραπεζαρία. Το μοντέρνο, φυσικά φωτισμένο μπάνιο, που ανακαινίστηκε επίσης το 2015, διαθέτει καμπίνα ντους, μπανιέρα, τουαλέτα και βρίσκεται ακριβώς δίπλα στην κύρια κρεβατοκάμαρα. Μια ξεχωριστή τουαλέτα στο διάδρομο διευκολύνει την καθημερινή ζωή. Η σοφίτα περιλαμβάνει επίσης μια μεγάλη κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο με χώρο νιπτήρα, ένα σαλόνι και ένα παιδικό δωμάτιο. Το σπίτι έχει χρησιμοποιηθεί από αρκετές γενιές και χωρίζεται σε δύο διαμερίσματα, αν και δεν είναι εντελώς ξεχωριστά. Δεδομένου ότι όλα τα δωμάτια και οι όροφοι είναι προσβάσιμα μέσω του ευρύχωρου διαδρόμου, είναι εύκολα προσβάσιμο για μια μόνο οικογένεια. Η τρέχουσα κουζίνα στη σοφίτα θα μπορούσε να μετατραπεί σε ένα ακόμη μπάνιο. Τα άλλα τρία δωμάτια θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για παιδιά, επισκέπτες ή ως γραφείο. Ο ανακαινισμένος χώρος της σοφίτας χωρίζεται σε δύο δωμάτια και είναι προσβάσιμος μέσω ενσωματωμένης σκάλας. Το υπόγειο προσφέρει πρακτικούς βοηθητικούς χώρους, όπως ένα κελάρι από φυσική πέτρα,

αποθηκευτικούς χώρους και βοηθητικούς χώρους, ένα μικρό μπαρ και μια σάουνα. Η άμεση πρόσβαση από το υπόγειο στον κήπο, ο οποίος διαθέτει μια σκεπαστή πέργκολα για επιπλέον υπαίθρια διαβίωση, ανοίγει μια ποικιλία δυνατοτήτων. Περιλαμβάνεται επίσης υδρομασάζ. Ο κήπος είναι προσβάσιμος από το χειμερινό κήπο και το υπόγειο και προσφέρει εξατομικευμένες επιλογές σχεδιασμού για αναψυχή και χαλάρωση. Συνοψίζοντας, αυτή η εκσυγχρονισμένη και ευέλικτη μονοκατοικία είναι ιδανική για όποιον αναζητά ευρύχωρο χώρο διαβίωσης σε μια εδραιωμένη γειτονιά. Οι εκτεταμένοι εκσυγχρονισμοί και τα πρακτικά χαρακτηριστικά καθιστούν αυτό το ακίνητο μια ελκυστική επιλογή για μια ποικιλία τρόπων ζωής. Εάν ενδιαφέρεστε, ανυπομονούμε να λάβουμε το ερώτημά σας μέσω της συμπληρωμένης φόρμας επικοινωνίας. Παρακαλούμε να μας δώσετε εκ των προτέρων την γενική επιβεβαίωση χρηματοδότησής σας (πιστοποιητικό πιστοληπτικής ικανότητας) για να προγραμματίσουμε το προσωπικό σας ραντεβού επίσκεψης.

**Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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