

Oberkochen

# Hangulatos ikerház csendes, félreeso helyen Oberkochenben

VP azonosító: 25151034



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

VÉTELÁR: 205.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 753 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25151034              |
| Hasznos lakótér | ca. 85 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto            |
| Szobák          | 4                     |
| Hálósobák       | 3                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1952                  |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 205.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Ikerház fele                                                                          |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                |

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.12.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 217.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1952                       |

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



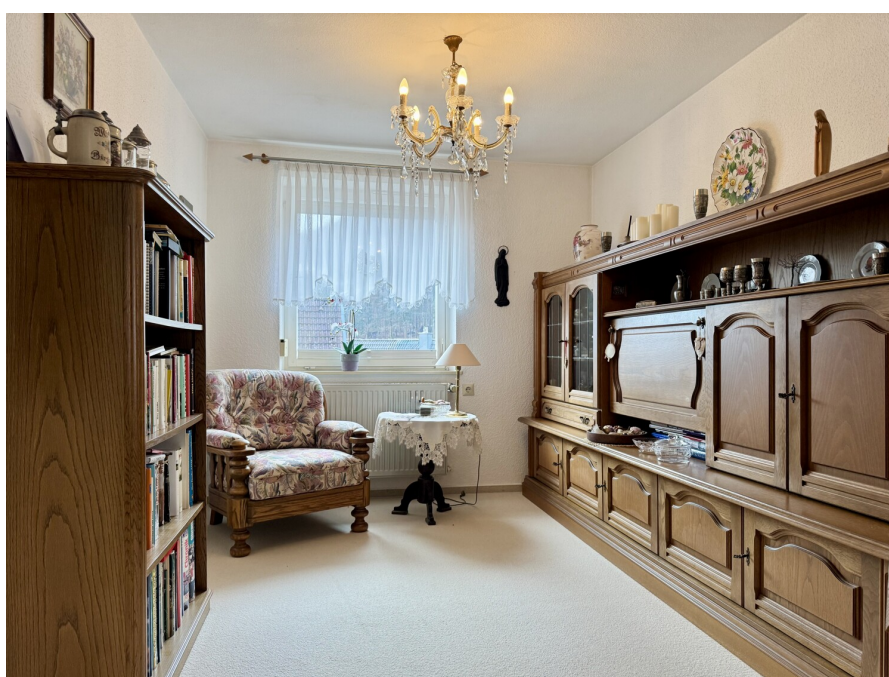
**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



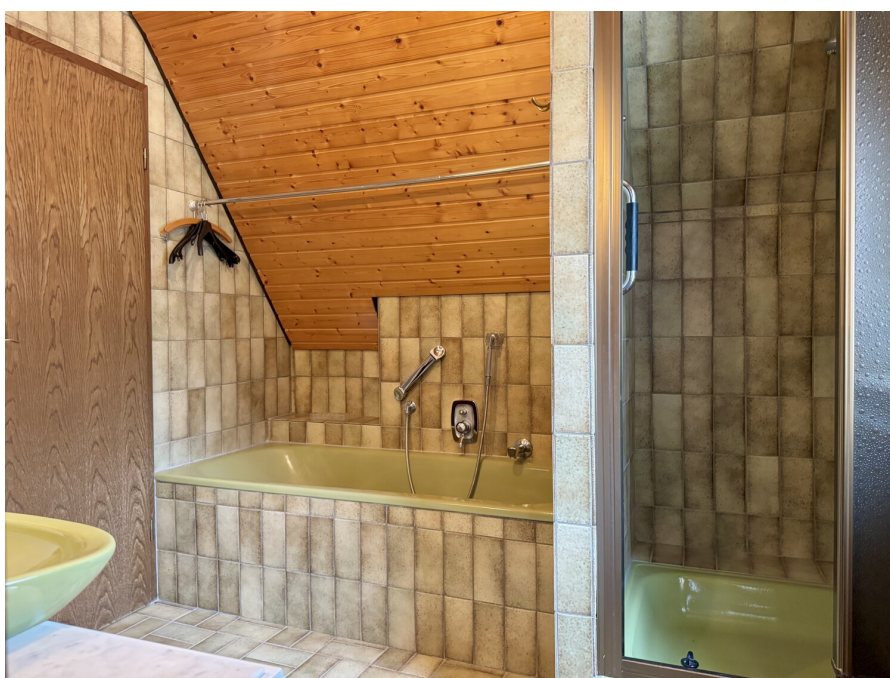
**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Az első benyomás

Hangulatos ikerház csendes helyen, Oberkochen külvárosában. Ez a jól karbantartott és hívogató, 1952-ben épült ikerház Oberkochen szélén, csendes helyen található – egy erdő szélén, gyümölcsfákkal teli réttel. A tágas, 753 m<sup>2</sup>-es, enyhe lejtőn fekvő telek számos lehetőséget kínál, míg maga a ház ideális menedéket nyújt családok, természetkedvelők vagy párok számára, akiknek további helyre van szükségük egy dolgozószobának. A ház jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik, rövid távolságokkal és arányos szobákkal. Három hálószoba, egy fürdőszoba és egy külön WC a földszinten és az emeleten bőséges helyet kínál az egész család számára. A tágas konyha kényelmes étkezővel és a nappaliba nyíló, praktikus tárolónyílással alkotja az otthon szívének – tökéletes a közös étkezésekhez és a barátságos estékhez. Egy további fürdőszoba az alagsorban található. A nappaliban és a hálószobában található fa ablakok redonnyel és szonyeggel meleg és hívogató hangulatot kölcsönöznek a háznak. Az elosztó, a folyosó, a konyha és a fürdőszobák funkcionálisan kialakítottak és könnyen karbantarthatók. A tágas kert gyepfelülettel és gyümölcsfákkal bőséges helyet kínál a pihenésre, játékokra vagy kertészkedésre. Egy bájos kerti házika és egy további szerszámoskamra kényelmes tárolást biztosít. Két fedett kültéri rész – az egyik a bejárati ajtó közelében, a másik a kerti házika mellett – lehetővé teszi a kényelmes szabadban töltött órákat, időjárástól függetlenül. Az 1952-ben épült ház egyszerű, mégis nagyon praktikus állapotban van. Ez szilárd alapot nyújt egy modern felújításhoz, lehetővé téve az új tulajdonosok számára, hogy tökéletesen megvalósítsák saját stílusukat és modern lakhatási igényeiket. A barátságos megjelenés, a természethez közeli, békés elhelyezkedés és a gondozott terület teszi ezt az otthont a jólét igazi menedékévé. Ideális kis családok, párok vagy bárki számára, aki egy hangulatos, zöldövezetben és praktikus felszereltséggel körülvett házat keres. Ha ez az ingatlan felkeltette érdeklődését, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a kapcsolatfelvételi űrlap segítségével, és készítse elő az általános finanszírozási visszaigazolását a megtekintési időpont egyeztetéséhez.

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 217.40 kwh/(m²\*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.

**VP azonosító: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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