

Oberkochen

# Bájos családi ház télikerttel és 2 garázzsal

VP azonosító: 25151028



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

**VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 762 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen**

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

VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Áttekintés

VP azonosító	25151028	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 131 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1939	Az ingatlan állapota	Korszerusített
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 108 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	357.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035	Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1939

VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Az első benyomás

Bájos családi ház télikerttel és 2 garázzsal. Üdvözöljük ebben a családi házban, amely körülbelül 131 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 762 m<sup>2</sup> telekméretével bőséges teret kínál az egyéni fejlesztésekhez. Az 1939-ben épült és azóta folyamatosan modernizált ingatlan ügyesen ötvözi a modern lakhatási kényelmet a tartós épületszerkezettel, anélkül, hogy elveszítené eredeti korabeli báját. A ház két szinten terül el, összesen 6 szobával, 2 konyhával, 1 vendég WC-vel és 1 fürdoszobával: A földszinten világos, tágas nappali és étkező található, amelyeket egy franciaajtó köt össze, rugalmas használati lehetőségeket kínálva. A közvetlenül mellette lévő, futótt télikert (kb. 26 m<sup>2</sup>) kellemes kapcsolatot teremt a kerttel, és a hűvösebb hónapokban is csábít a kikapcsolódásra. Egy 2015-ben modernizált konyha áll rendelkezésére. Minden szükséges csatlakozással, praktikus munkafelületekkel és egy kis étkezőnek megfelelő hellyel rendelkezik. A modern, természetes megvilágítású, szintén 2015-ben felújított fürdoszoba zuhanyzóval, fürdőkáddal és WC-vel rendelkezik, és közvetlenül a hálószobához csatlakozik. A folyosón található külön WC megkönnyíti a mindennapi életet. A tetőtérben található még egy nagy konyha, egy mosdósarokkal ellátott hálószoba, egy nappali és egy gyerekszoba. A házat több generáció használta, és két lakásra osztották, bár ezek nem teljesen különállóak. Mivel minden szoba és emelet a tágas folyosón keresztül közelíthető meg, könnyen megvalósítható egyetlen család számára is. A tetőtérben található jelenlegi konyha átalakítható egy másik fürdoszobával. A másik három szoba gyerekek, vendégek vagy iroda számára is használható. Az átalakított tetőtér két szobára van osztva, és beépített lépcsőn keresztül közelíthető meg. Az alagsor praktikus használati helyiségeket kínál, többek között egy termésko pincét, tároló- és háztartási helyiségeket, egy kis bárterületet és egy szaunát. Az alagsorból közvetlen hozzáférés nyílik a kertbe, ahol egy fedett pergola található a további kültéri életterek érdekében, ami számos lehetőséget nyit meg. Jakuzzi is található benne. A kert a télikertből és a pincéből is megközelíthető, és egyedi kialakítási

lehetőségeket kínál a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. Összefoglalva, ez a modernizált és sokoldalú családi ház ideális mindazok számára, akik tágas életteret keresnek egy rendezett környéken. A széleskörű modernizációk és a praktikus jellemzők vonzó választássá teszik ezt az ingatlant a legkülönbözőbb életstílusok számára. Ha érdeklődik, várjuk megkeresését a kitöltött kapcsolatfelvételi urlapon keresztül. Kérjük, előzetesen küldje el nekünk általános finanszírozási visszaigazolását (hitelképességi igazolás) a személyes megtekintés időpontjának egyeztetése érdekében.

**VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Részletes felszereltség

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)

**VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25151028 - 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)