

**Oberkochen**

## Accogliente casa bifamiliare in posizione tranquilla e periferica a Oberkochen

**Codice oggetto: 25151034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 205.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 753 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151034
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1952

Prezzo d'acquisto	205.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	217.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.12.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952



Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà





Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà





Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà





Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà





Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà





Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## La proprietà





Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Una prima impressione

Accogliente casa bifamiliare in posizione tranquilla alla periferia di Oberkochen. Questa casa bifamiliare ben tenuta e accogliente, costruita nel 1952, vanta una posizione tranquilla ai margini di Oberkochen, confinante con un bosco e dotata di un prato con alberi da frutto. L'ampio terreno di 753 m<sup>2</sup> in dolce pendenza offre una varietà di possibilità, mentre la casa stessa è un rifugio ideale per famiglie, amanti della natura o coppie che necessitano di spazio aggiuntivo per un ufficio domestico. La casa presenta una planimetria ben progettata con distanze brevi e ambienti ben proporzionati. Tre camere da letto, un bagno e un WC separato al piano terra e al piano superiore offrono ampio spazio per tutta la famiglia. L'ampia cucina con una comoda zona pranzo e un comodo passavivande che si apre sul soggiorno costituisce il cuore della casa, perfetta per pasti in comune e serate conviviali. Un ulteriore bagno si trova nel seminterrato. Finestre in legno con persiane e moquette nella zona giorno e nella zona notte conferiscono alla casa un'atmosfera calda e accogliente. L'ingresso, il disimpegno, la cucina e i bagni sono progettati in modo funzionale e di facile manutenzione. L'ampio giardino con prato e alberi da frutto offre ampio spazio per rilassarsi, giocare o dedicarsi al giardinaggio. Un'incantevole casetta da giardino e un ulteriore capanno per gli attrezzi offrono un comodo spazio di stoccaggio. Due aree esterne coperte, una vicino all'ingresso e l'altra accanto alla casetta da giardino, consentono di trascorrere piacevoli ore all'aperto, indipendentemente dalle condizioni atmosferiche. Costruita nel 1952, la casa si presenta in condizioni semplici ma molto pratiche. Questo fornisce una solida base per una ristrutturazione contemporanea, consentendo ai nuovi proprietari di realizzare perfettamente il proprio stile e le proprie esigenze abitative moderne. L'aspetto accogliente, la posizione tranquilla a contatto con la natura e il giardino ben curato rendono questa casa un vero paradiso di benessere. Ideale per piccole famiglie, coppie o chiunque cerchi una casa accogliente immersa nel verde e dotata di servizi pratici. Se questa

proprietà ha suscitato il vostro interesse, contattateci tramite il modulo di contatto e tenete a portata di mano la conferma generale del finanziamento per un appuntamento di visita.



**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25151034 - 73447 Oberkochen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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