

Oberkochen

# Graziosa casa indipendente con veranda e 2 garage

**Codice oggetto: 25151028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 762 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25151028 - 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: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151028	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 131 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 108 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1939	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	357.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939

Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Una prima impressione

Affascinante casa indipendente con veranda e 2 garage. Benvenuti in questa casa indipendente, che, con una superficie abitabile di circa 131 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 762 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per la personalizzazione. Costruita nel 1939 e da allora costantemente ristrutturata, questa proprietà coniuga sapientemente il comfort abitativo contemporaneo con una struttura edilizia durevole, senza perdere il suo fascino originale d'epoca. La casa si sviluppa su due piani con un totale di 6 camere, 2 cucine, 1 bagno per gli ospiti e 1 bagno: al piano terra troverete una luminosa e spaziosa zona giorno e pranzo, collegate da una porta-finestra, che offre opzioni di utilizzo flessibili. La veranda riscaldata adiacente (circa 26 m<sup>2</sup>) crea un piacevole collegamento con il giardino e invita a soffermarsi anche nei mesi più freddi. Una cucina, ristrutturata nel 2015, è a vostra disposizione. Offre tutti gli allacciamenti necessari, pratiche superfici di lavoro e spazio per una piccola zona pranzo. Il moderno bagno, anch'esso ristrutturato nel 2015, è dotato di luce naturale, cabina doccia, vasca e WC ed è adiacente alla camera da letto principale. Un WC separato nel corridoio facilita la vita quotidiana. Il piano mansardato comprende anche un'ampia cucina, una camera da letto con zona trucco, un soggiorno e una cameretta per bambini. La casa è stata utilizzata da diverse generazioni ed è stata divisa in due appartamenti, sebbene non completamente separati. Poiché tutte le stanze e i piani sono accessibili tramite l'ampio corridoio, è facilmente realizzabile per una famiglia singola. L'attuale cucina in mansarda potrebbe essere convertita in un altro bagno. Le altre tre stanze potrebbero essere utilizzate per i bambini, gli ospiti o come ufficio. Lo spazio mansardato è diviso in due stanze ed è accessibile tramite una scala integrata. Il seminterrato offre pratici spazi di servizio, tra cui una cantina in pietra naturale, ripostigli e locali di servizio, una piccola zona bar e una sauna. L'accesso diretto dal seminterrato al giardino, che dispone di un pergolato coperto per ulteriore vita all'aperto, apre una varietà di possibilità. È inclusa anche una vasca idromassaggio. Il giardino è accessibile dalla

veranda e dal seminterrato e offre opzioni di progettazione personalizzate per il tempo libero e il relax. In sintesi, questa casa indipendente, moderna e versatile, è ideale per chi cerca ampi spazi abitativi in un quartiere consolidato. Le ampie ristrutturazioni e le caratteristiche pratiche rendono questa proprietà una scelta interessante per una varietà di stili di vita. Se siete interessati, non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta tramite il modulo di contatto compilato. Vi preghiamo di fornirci in anticipo la conferma generale del finanziamento (certificato di solvibilità) per fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Dettagli dei servizi

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)

**Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25151028 - 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)