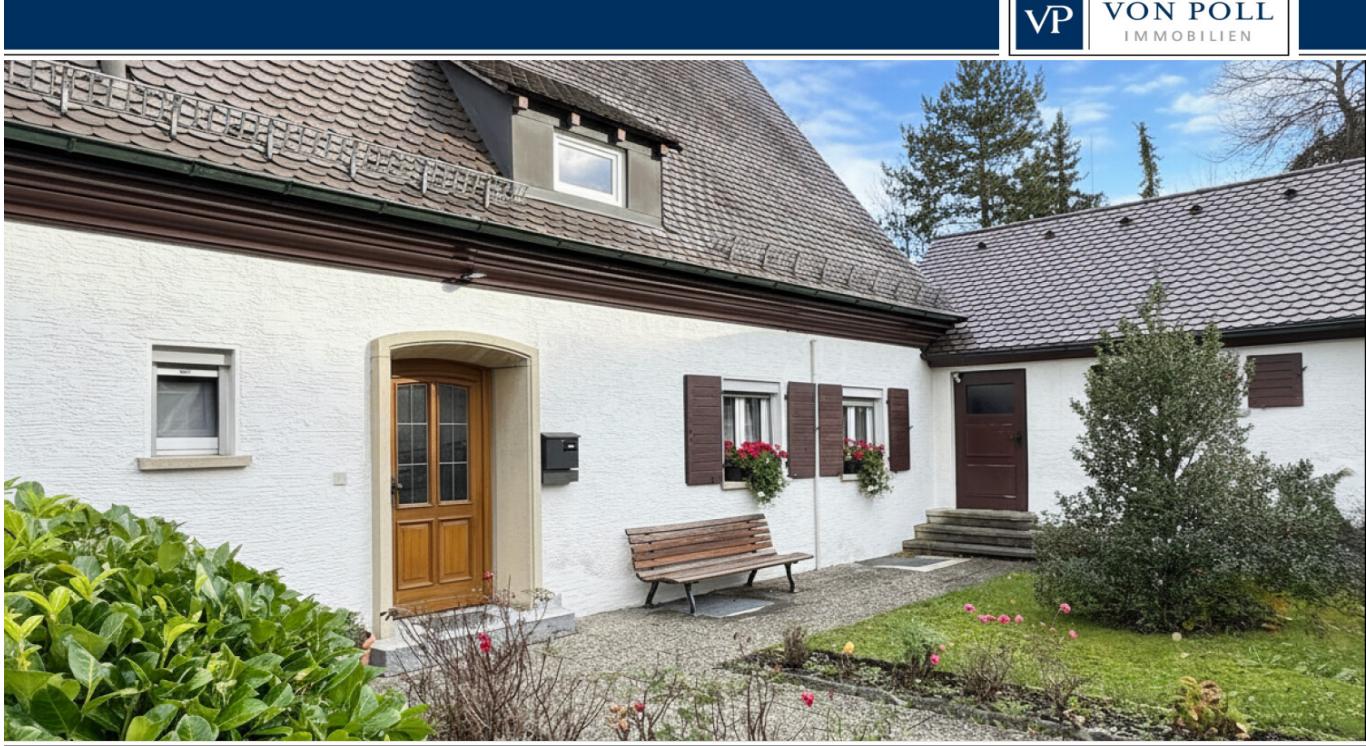


Oberkochen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und 2 Garagen

*Número da propriedade: 25151028*



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

**PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 762 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25151028
Área	ca. 131 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1939
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	440.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 108 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	357.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1939

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



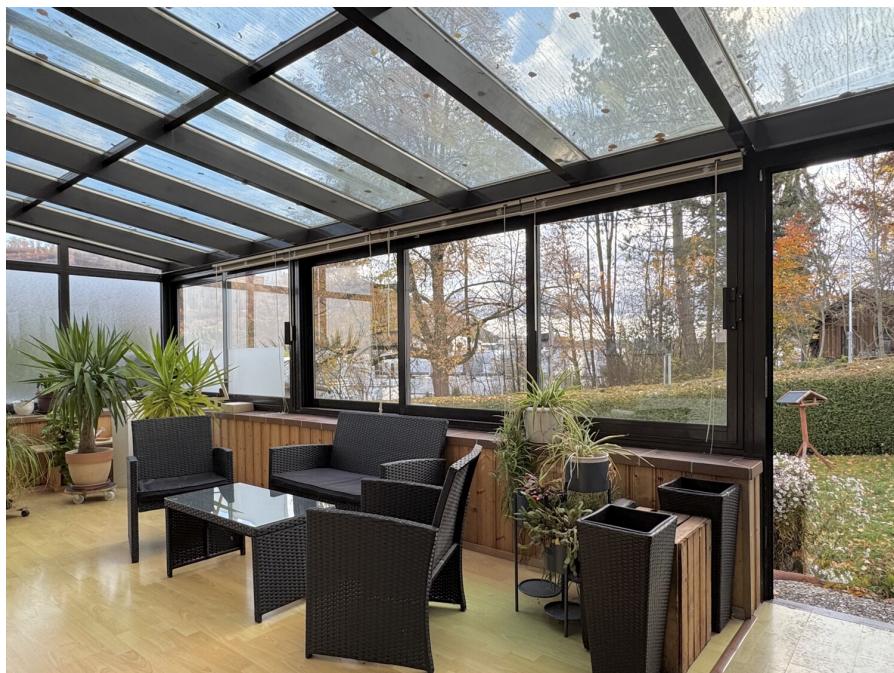
Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Uma primeira impressão

Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und 2 Garagen

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 762 m<sup>2</sup> vielfältigen Raum zur individuellen Entfaltung bietet. Errichtet im Jahr 1939 und seitdem fortlaufend modernisiert, verbindet diese Immobilie gekonnt den zeitgenössischen Wohnkomfort mit beständiger Bausubstanz ohne sein baujahrentsprechendes Äußereres verloren zu haben.

Das Haus erstreckt sich über 2 Wohnebenen mit insgesamt 6 Zimmern, 2 Küchen, 1 Gäste - WC und 1 Bad:

Im Erdgeschoss erwarten Sie helle, großzügige Wohn- und Essbereiche, die durch eine Schwingtür miteinander verbunden sind und flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der direkt angebundene, beheizte Wintergarten (ca. 26 m<sup>2</sup>) schafft eine angenehme Verbindung zum Garten und lädt auch in der kühleren Jahreszeit zum Verweilen ein. Für das Kochen steht Ihnen eine Küche zur Verfügung, die 2015 modernisiert wurde. Sie bietet alle notwendigen Anschlüsse sowie praktische Arbeitsflächen und Raum für einen kleinen Essplatz. Das modern gestaltete Tageslichtbad, ebenfalls 2015 erneuert, verfügt über eine ebenerdige Dusche, eine Badewanne, ein WC und ist dem Elternschlafzimmer direkt angegliedert. Ein separates WC im Dielenbereich unterstützt einen reibungslosen Alltag.

Im Dachgeschoss gibt es ebenfalls eine große Küche, ein Schlafzimmer mit Waschecke, ein Wohnzimmer sowie ein Kinderzimmer.

Das Haus wurde durch mehrere Generationen genutzt und in zwei Wohnungen aufgeteilt ohne aber voneinander räumlich abgeschlossen zu sein. Da sich alle Räume und Etagen über den großen Dielenbereich erschließen, ist eine Nutzung durch nur eine Familie leicht realisierbar.

Im DG könnte die gegenwärtige Küche ein weiteres Bad werden. Die anderen 3 Zimmer könnten einer Nutzung durch Kinder, Gäste oder als Büro zugeführt werden.

Der ausgebaute Dachspitz ist in 2 Kammern unterteilt und über eine fest integrierte Treppe erreichbar.

Das Untergeschoss unterstützt Ihren Wohnalltag mit praktischen Nutzflächen. Ein Natursteinkeller, Abstell- und Wirtschaftsräume, ein kleiner Barbereich sowie eine Sauna stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Der Zugang vom Untergeschoss direkt in den Garten, der mit einer überdachten Pergola zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien bietet, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Einen Whirlpool gibt es hier ebenfalls.

Der Garten ist vom Wintergarten und vom Untergeschoss zugänglich und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Zusammengefasst eignet sich dieses modernisierte und vielseitige Einfamilienhaus für alle, die großzügigen Wohnraum in einer gewachsenen Umgebung suchen. Die umfangreichen Modernisierungen sowie die praktischen Ausstattungsdetails machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage mittels des ausgefüllten Kontaktformulars. Für Ihren persönlichen Besichtigungstermin überlassen Sie uns bitte im Vorfeld die Allgemeine Finanzierungsbestätigung (Bonitätsnachweis).

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Detalhes do equipamento

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  
Dachspitze (ausgebaut - nicht als Wohnfläche berechnet))

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Tudo sobre a localização

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 charmanteren, 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.

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25151028 - 73447 Oberkochen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen  
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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