

Oberkochen

# Charming detached house with conservatory and 2 garages

*Property ID: 25151028*



**PURCHASE PRICE: 328.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 762 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## At a glance

|                      |                        |                          |                                                                                       |
|----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25151028               | Purchase Price           | 328.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 131 m <sup>2</sup> | House                    | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Gabled roof            | Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 6                      | Condition of<br>property | Modernised                                                                            |
| Bedrooms             | 4                      | Construction<br>method   | Solid                                                                                 |
| Bathrooms            | 1                      | Usable Space             | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                                |
| Year of construction | 1939                   | Equipment                | Terrace, Guest WC,<br>Sauna, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen              |
| Type of parking      | 2 x Garage             |                          |                                                                                       |

**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 17.11.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 357.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1939                      |



**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## The property



Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property



Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property





**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## The property





Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen

## The property



**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## The property





**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## A first impression

Charming detached house with conservatory and 2 garages. Welcome to this detached house, which, with a living area of approximately 131 m<sup>2</sup> and a plot size of around 762 m<sup>2</sup>, offers ample space for individual development. Built in 1939 and continuously modernized since then, this property skillfully combines contemporary living comfort with a durable building structure without losing its original period charm. The house extends over two floors with a total of 6 rooms, 2 kitchens, 1 guest WC, and 1 bathroom: On the ground floor, you will find bright, spacious living and dining areas connected by a French door, offering flexible usage options. The directly adjoining, heated conservatory (approx. 26 m<sup>2</sup>) creates a pleasant connection to the garden and invites you to linger even in the cooler months. A kitchen, modernized in 2015, is at your disposal. It offers all necessary connections, practical work surfaces, and space for a small dining area. The modern, naturally lit bathroom, also renovated in 2015, features a walk-in shower, a bathtub, a toilet, and is directly adjacent to the master bedroom. A separate toilet in the hallway facilitates daily life. The attic level also includes a large kitchen, a bedroom with a vanity area, a living room, and a children's room. The house has been used by several generations and divided into two apartments, though they are not completely separate. Since all rooms and floors are accessed via the spacious hallway, it is easily achievable for a single family. The current kitchen in the attic could be converted into another bathroom. The other three rooms could be used for children, guests, or as an office. The converted attic space is divided into two rooms and is accessible via a built-in staircase. The basement offers practical utility spaces, including a natural stone cellar, storage and utility rooms, a small bar area, and a sauna. Direct access from the basement to the garden, which features a covered pergola for additional outdoor living, opens up a variety of possibilities. A whirlpool is also included. The garden is accessible from the conservatory and the basement and offers individual design options for leisure and relaxation. In summary, this modernized and versatile detached house is ideal for anyone seeking spacious living space in an established neighborhood. The extensive modernizations and practical features make this property an attractive choice for a variety of lifestyles. If you are interested, we look forward to receiving your inquiry via the completed contact form. Please provide us with your general financing confirmation (creditworthiness certificate) in advance to schedule your personal viewing appointment.

**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Details of amenities

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 m²), Lüfter und Steuerungstechnik, Sonnenschutz

Überdachter Sitzbereich im Freien (Pergola)

Whirlpool außen (Zeltüberdachung)

Zugang vom UG in Garten

Dachspitz (ausgebaut - nicht als Wohnfläche berechnet)



**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25151028 - 73447 Oberkochen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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