

## immoness24.de Repräsentatives Wohnhaus in guter Lage in Oberkochen

Objekt: 243 | 73447 Oberkochen  
489.000,00 €



## Daten

Baujahr	1956	Grundstücksgröße	ca. 1.115 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Öl	Anzahl sep. WC	2
Heizungsart	Zentralheizung	verfügbar	Ab sofort
Etagenzahl	2	ImmoNr	243
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage	PLZ	73447
Balkon	Ja	Ort	Oberkochen
Terrasse	Ja	Kaufpreis	489.000,00 €
Garten	Ja	Käuferprovision inkl. MwSt.	4,76 %
Dachform	Satteldach	Objektart	Haus
Bauweise	Massiv	Objekttyp	Zweifamilienhaus
Dachboden	Ja	Nutzungsart	Wohnen
Bad	Fenster, Dusche und Wanne	Vermarktungsart	Kauf
Unterkellert	Ja	Zustand	Gepflegt
Wintergarten	Ja	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 298 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	199,99 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Energieausweis	05.11.2029
Anzahl Zimmer	10	gültig bis	
Anzahl	5	Baujahr lt.	1983
Schlafzimmer		Energieausweis	
Anzahl Badezimmer	2	wesentlicher	Öl
		Energieträger	

## Objektbeschreibung

Als repräsentative Unternehmervilla gebaut, wird diese Immobilie mit vielen Räumlichkeiten und einem tollen Garten ein Wohlfühlort für die ganze Familie!

## Ausstattung

EG: Repräsentativer, großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zur EG-Wohnung und Treppenaufgang zum Obergeschoss. Alle Räume im Erdgeschoss sind großzügig bemessen und mit großen Tageslichtfenstern versehen.

Das Wohnzimmer mit fast 50 m<sup>2</sup> ist das Zentrum dieser Wohnebene. Vom Wohnzimmer geht es in den Wintergarten und über eine großzügige Fensterfront mit Schiebetüre auch in den sehr schönen Garten. Großes Esszimmer und große Küche, ebenfalls mit großen Fensterfronten mit Blick in den Garten. Zwei große Schlafzimmer, ein Büro, Bad mit Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC runden dieses Erdgeschoss ab. Bodenbeläge Echtholzparkett und Fliesen. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern. Wohnfläche Erdgeschoss ca. 166 m<sup>2</sup>.

OG: Auch hier gibt es viel Platz zum Wohnen: 3 Schlafzimmer, ein Ankleide-/Schrankzimmer, eine Küche, ein großes Bad mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste-WC. Zudem ein großes Wohn-/Esszimmer (ca. 35 m<sup>2</sup>) und einem großen Balkon mit schöner Aussicht in die Natur. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern. Wohnfläche Obergeschoss ca. 132 m<sup>2</sup>.

Vom Obergeschoss kommt man über eine Treppe ins Dachgeschoss/Bühne, das zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden kann.

UG: Das Haus ist voll unterkellert. Zugang über eine Treppe vom EG und zusätzlich separater Zugang von außen.

Es gibt 3 große Nutzräume, eine große Waschküche, ein Heizraum, Tankraum sowie einen Kalkkeller, der für die Lebensmittellagerung optimal ist. Nutzfläche Keller ca. 140 m<sup>2</sup>.

## Sonstiges

Haus Baujahr 1956. Massivbauweise.

2 Wohnungen (EG und OG), Dachgeschoss/Bühne weiter ausbaufähig.

Immobilie auch nutzbar Wohnen/Büro/Praxis.

Großer, sehr schöner Garten.

Einzelgarage und 1 Stellplatz. Kunststofffenster 2-fach-Verglasung, eingebaut im Jahr 2000.

Öl-Zentralheizung von 1983, Brenner von 2000. 10.000-Liter-Heizöltank. Zustand der

Immobilie gepflegt und sauber, jedoch Wohnräume renovierungsbedürftig. Die Bäder sind sanierungsbedürftig.

Gesamt:

10 Zimmer

2 Bäder

1 Balkon

1 Wintergarten

Terrasse, Garten, Einzelgarage, 1 Stellplatz

Wohnfläche gesamt ca. 298 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Kellerräume ca. 140 m<sup>2</sup>.

Grundstücksgröße ca. 1115 m<sup>2</sup>

Frei sofort bzw. nach Vereinbarung.

Energieausweis wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Kaufpreis 489.000,00 € Verhandlungsbasis.

## Lagebeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße nahe der Ortsmitte von Oberkochen. Schule u. Kindergarten in der Nachbarschaft, die Ortsmitte ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.



Haus



Haus u. Garten



EG Eingang Diele



EG Wohnzimmer



EG Essen



EG Küche



EG Schlafen1.



OG Flur



OG Wohnen Essen



OG Küche



OG Schlafen 1



OG Bad



OG Balkon1



DG Bühne

## Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Gisa Nuding  
Ness GmbH  
Grünbach 13  
73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immo24.de](mailto:zentrale@immo24.de)

Web: [immo24.de](http://immo24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.