

Osterzell / Oberzell

Besondere Doppelhaushälfte mit Weitblick

Objektnummer: 25142021



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 642 m²

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Auf einen Blick

Objektnummer	25142021	Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 54 m ²
Baujahr	1983	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	152.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

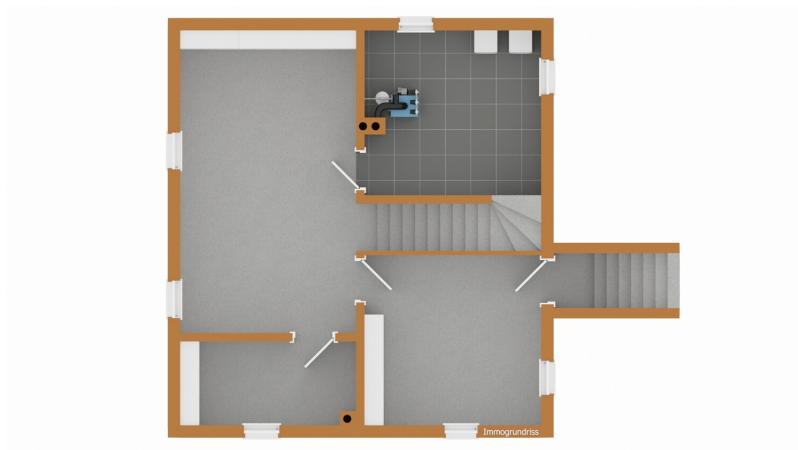
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Grundrisse





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

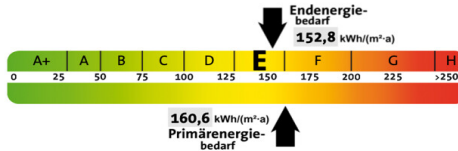
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006074440

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle³,

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

152,8 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁶

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

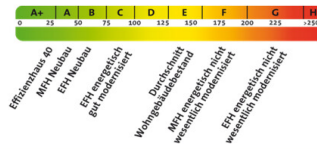
Art der EE	Wärme ⁷ [%]	EE Einzelanl. ⁸ [%]	EE aller Anl. ⁹ [%]
Summe ¹⁰ [%]:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE	Anteil EE ¹¹ [%]
Summe ¹² [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrfachnennungen möglich. ⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. ⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage. ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall. ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1983 errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus wurde über die Jahre gepflegt und in Teilbereichen modernisiert. Im Jahr 1990 erfolgte ein großzügiger Anbau, sodass sich die Immobilie heute in zwei Doppelhaushälften gliedert. Beide Einheiten werden separat veräußert, können jedoch bei Bedarf auch gemeinsam erworben werden.

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über 4 Etagen (KG,EG,OG,DG). Ein Großteil der Fenster wurde etwa 2021 durch moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, zudem wurde die Haustür erneuert und die Fassade gestrichen.

Im Eingangsbereich befinden sich der Zugang zum Keller sowie ein Gäste-WC. Entlang des Flurs gelangt man zur Küche und zum Badezimmer. Auf der Südseite des Erdgeschosses liegen zwei helle Schlafzimmer. Sowohl die Küche als auch eines der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum für eine Doppelhaushälfte außergewöhnlich großzügigen Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres WC sowie eine separate Dusche. Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch große Fensterflächen, einen gemütlichen Schwebenofen und den Zugang auf den geschlossenen Balkon, der einen herrlichen Blick über die angrenzenden Felder bietet. Zwei zusätzliche Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage, eines davon ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine schön ausgebaute Galerie, die sich vielseitig nutzen lässt – etwa als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich.

Der Keller verfügt über vier Räume: einen Vorratsraum, einen großen Raum mit Dusche, einen Partyraum sowie den Heizungsraum. Der 10.000-Liter-Öltank ist außerhalb des Hauses im Erdreich eingelassen. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann-Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999, wobei beide Doppelhaushälften über diese gemeinsame Anlage versorgt werden.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet zusätzlichen Stellplatz für ein Fahrzeug.

Einige Bilder wurden mittels KI möbliert bzw. der Bodenbelag/Wandfarben verändert um zu vermitteln was mit kleineren Maßnahmen möglich ist - die Beschaffenheit des Hauses wurde jedoch nicht verändert. Die Originalbilder sind immer das 2. Bild auf einer Seite im

PDF Exposé.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Details zum Objekt zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ausstattung und Details

- **Massivbau**
- **Kunststofffenster**
- **Fliesenböden**
- **Laminatböden**
- **Alpenblick**
- **Einbauküche**
- **Garage**
- **Ölzentralheizung**
- **Kachelofen**
- **Schwedenofen**
- **Galerie**
- **Terrasse mit Südausrichtung**
- **Wintergarten mit Südausrichtung**

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und ländlich geprägten Wohnlage in der Gemeinde Osterzell im Ostallgäu. Das Umfeld ist geprägt von weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln und dem typischen Allgäuer Landschaftsbild, das für Ruhe, Naturnähe und eine hohe Lebensqualität steht. Die Lage bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit überschaubarem Verkehr und viel Grün in der direkten Umgebung.

Trotz der idyllischen Lage verfügt der Ort Osterzell über eine gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Kreis- und Landstraßen sind die Städte Kaufbeuren, Schongau und Marktoberdorf schnell erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch ideal für Pendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren benötigen.

Die Infrastruktur in Osterzell ist solide und auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in den benachbarten Gemeinden bequem erreichbar. Zudem prägt ein aktives Vereinsleben die Dorfgemeinschaft und sorgt für ein harmonisches soziales Umfeld.

Freizeitliebhaber kommen in dieser Region voll auf ihre Kosten. Der nahegelegene Sachsenrieder Forst, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die weitläufige Allgäuer Natur laden zu Aktivitäten im Freien ein. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die umliegende Alpenregion – die Möglichkeiten für Erholung und Naturgenuss sind vielfältig.

Insgesamt bietet die Lage die ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer funktionalen Anbindung – perfekt für alle, die das Allgäu und ländliche Lebensqualität zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com