

Osterzell / Oberzell

# Besondere Doppelhaushälfte mit Weitblick

Objektnummer: 25142021



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 642 m<sup>2</sup>

**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               |
| Wohnfläche   | ca. 147 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1983                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 379.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| 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](http://www.home.von-poll.com)





Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

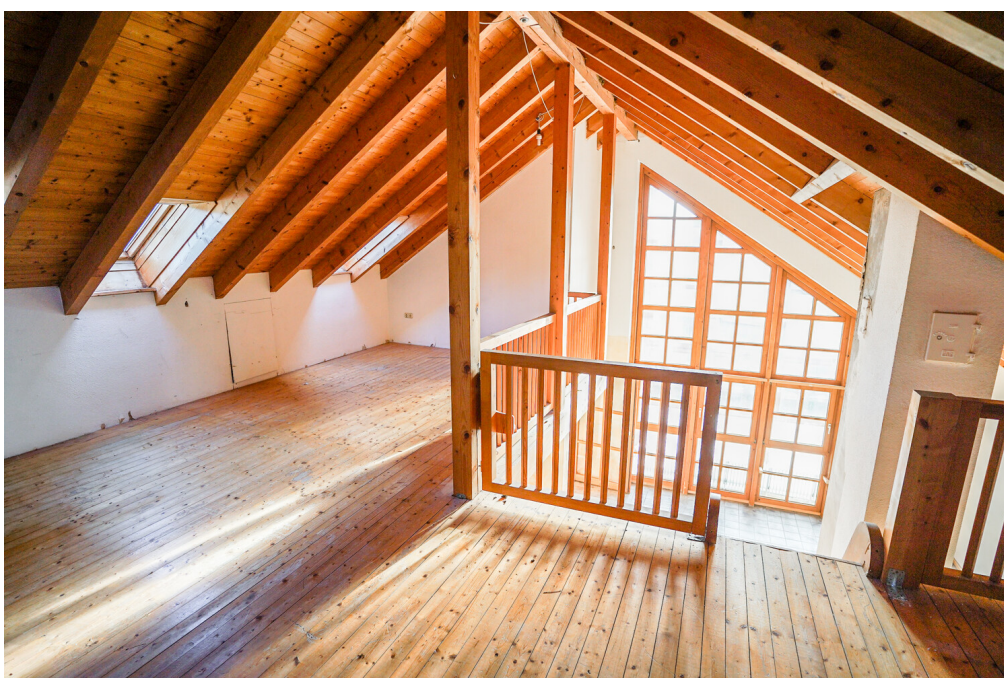
## Die Immobilie





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:

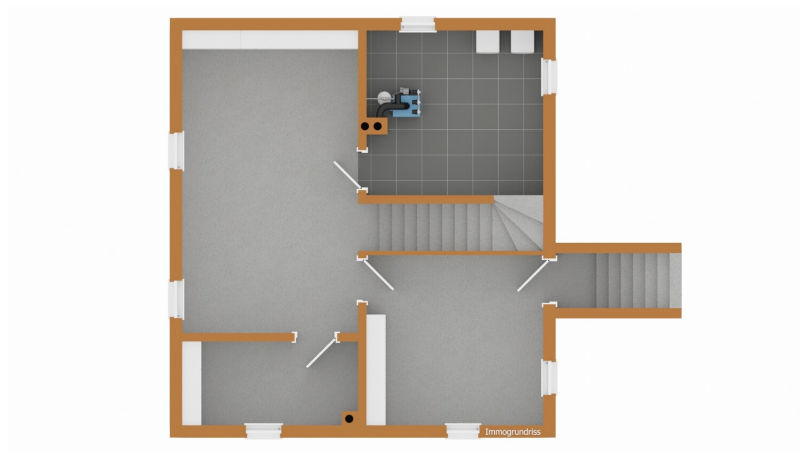
T.: 08191 - 97 20 52 0

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



Objektnummer: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Grundrisse



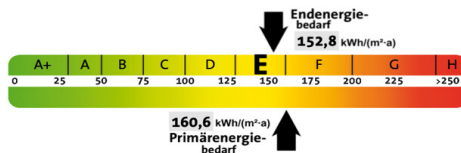




**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-006074440

2

**Energiebedarf des Gebäudes**Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup>

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 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)<sup>4</sup> ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

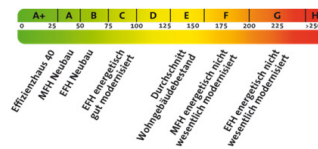
152,8 kWh/(m²·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**Nutzung erneuerb. Energien<sup>5</sup>: ☐ 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 GEG<sup>6</sup>☐ 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 <sup>7</sup> [%] | EE Einzelanl. <sup>8</sup> [%] | EE aller Anl. <sup>9</sup> [%] |
|------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|            |                        |                                | Summe <sup>10</sup> [%]:       |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>11</sup>:

| Art der EE | Anteil EE <sup>12</sup> [%] |
|------------|-----------------------------|
|            | Summe <sup>13</sup> [%]:    |

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>****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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage  
<sup>7</sup> nur bei gemeinsamen Nachweiss mit mehreren Anlagen <sup>8</sup> Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup> Anlagen, 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 <sup>10</sup> Anteil 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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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