

Osterzell / Oberzell

Unique semi-detached house with panoramic views

Property ID: 25142021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 642 m²

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

At a glance

| | | | |
|----------------------|-------------|-------------------------------|--|
| Property ID | 25142021 | Purchase Price | 429.000 EUR |
| Living Space | ca. 147 m² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Rooms | 5 | Condition of property | Needs renovation |
| Bedrooms | 4 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 2 | Usable Space | ca. 54 m² |
| Year of construction | 1983 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 1 x Garage | | |

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 152.80 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 18.11.2035 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1983 |

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



A smartphone is shown in the foreground, displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie. Jetzt scannen!". In the background, a computer monitor displays a website with the same text and a QR code. A smaller smartphone is also visible on the left side of the monitor.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in 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

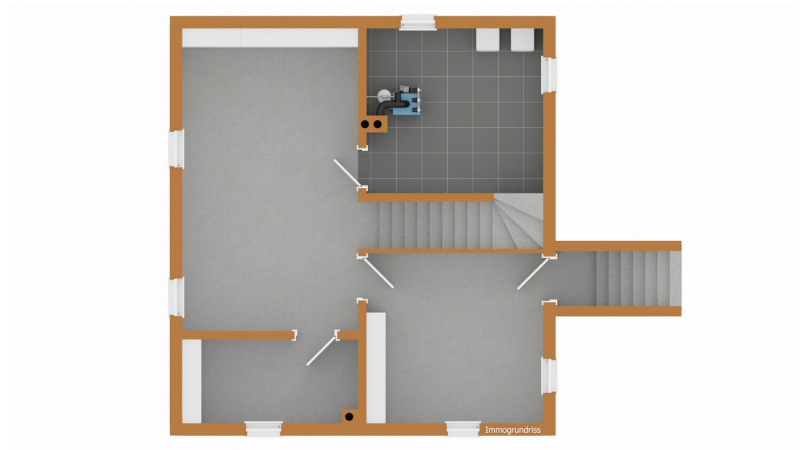
Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Floor plans





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 18.11.2035

Registriernummer BY-2025-006074440

1

Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudetyp | Einfamilien-Doppelhaushälfte |  |
| Adresse | Dorfstraße 14, 87662 Osterzell | |
| Gebäudeteil ² | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1983 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5} | 1999 | |
| Anzahl Wohnungen | | |
| Gebäudenutzfläche (A _J) | 200,6 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶ | Heizöl | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁶ | Heizöl | |
| Erneuerbare Energien | | |
| Art der Lüftung ⁷ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung ⁸ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
engiwo.de
– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de
archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

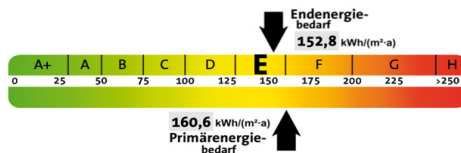
BAFA-152417
Norbert Schnitzler
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers
24.11.2025
Datum

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²Nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³Mehrfachangaben möglich
⁴Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-006074440

2

Energiebedarf des GebäudesTreibhausgasemissionen 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 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)⁴ ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

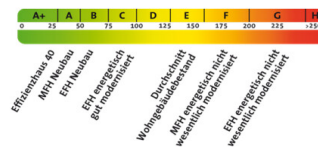
152,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer EnergienNutzung 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 § 73b bis h GEG⁶☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 73b)☐ 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 gilt¹¹:

| Art der EE | Anteil EE ¹² [%] |
|------------|-----------------------------|
| | Summe ¹³ [%]: |

☐ 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.

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

A first impression

Built in 1983, this fully-basemented house has been well-maintained and partially modernized over the years. A spacious extension was added in 1990, so the property is now divided into two semi-detached houses. Both units are being sold separately, but can also be purchased together if desired. The semi-detached house currently for sale is of solid construction and extends over four floors (basement, ground floor, first floor, and attic). Most of the windows were replaced around 2021 with modern, double-glazed PVC windows, and the front door was also replaced and the facade painted. The entrance hall provides access to the basement and a guest toilet. The hallway leads to the kitchen and bathroom. Two bright bedrooms are located on the south side of the ground floor. Both the kitchen and one of the bedrooms have direct access to the terrace and the exceptionally spacious garden for a semi-detached house. The first floor offers another toilet and a separate shower. The spacious living area impresses with large windows, a cozy wood-burning stove, and access to the enclosed balcony, which offers a magnificent view across the adjacent fields. Two additional rooms are also located on this floor, one of which also has access to the balcony. The attic features a beautifully finished gallery that can be used in a variety of ways – for example, as a workspace, hobby room, or retreat. The basement comprises four rooms: a storage room, a large room with a shower, a party room, and the boiler room. The 10,000-liter oil tank is located outside the house, buried in the ground. Heating is provided by a Viessmann oil-fired central heating system from 1999, which supplies both semi-detached houses. A garage is also included with the property, providing additional parking space for one vehicle. Some images have been digitally furnished or the flooring/wall colors altered to demonstrate the possibilities of minor modifications – however, the actual condition of the house remains unchanged. The original images are always the second image on each page in the PDF brochure. We will gladly provide you with further details about the property upon request or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Details of amenities

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

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

All about the location

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.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com