

Osterzell / Oberzell

## Unique semi-detached house with panoramic views

*Property ID: 25142021*



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

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 642 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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



An advertisement for Von Poll Immobilien's property valuation service. On the left, a smartphone displays a dark blue screen with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below it is a large white QR code and the text "Jetzt scannen!". To the left of the phone are a laptop and another smartphone, both showing the same app interface. On the right, a dark blue background features the Von Poll logo at the top. Below it, the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." is written in white. At the bottom, a bulleted list of questions is followed by the text "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." At the very bottom, the website address "www.home.von-poll.com" is displayed.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## The property



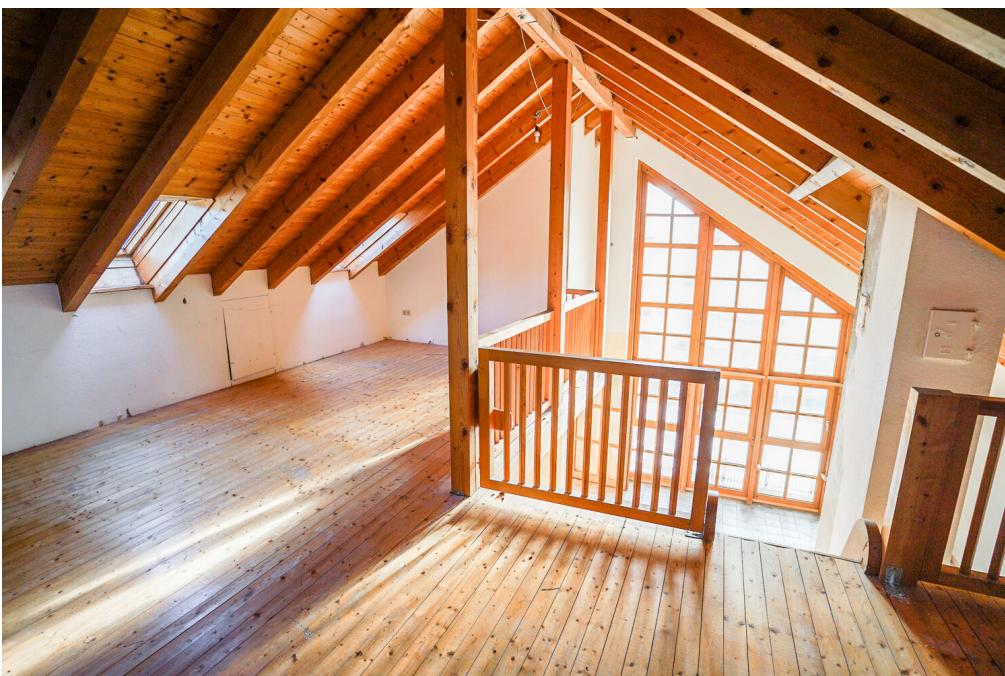
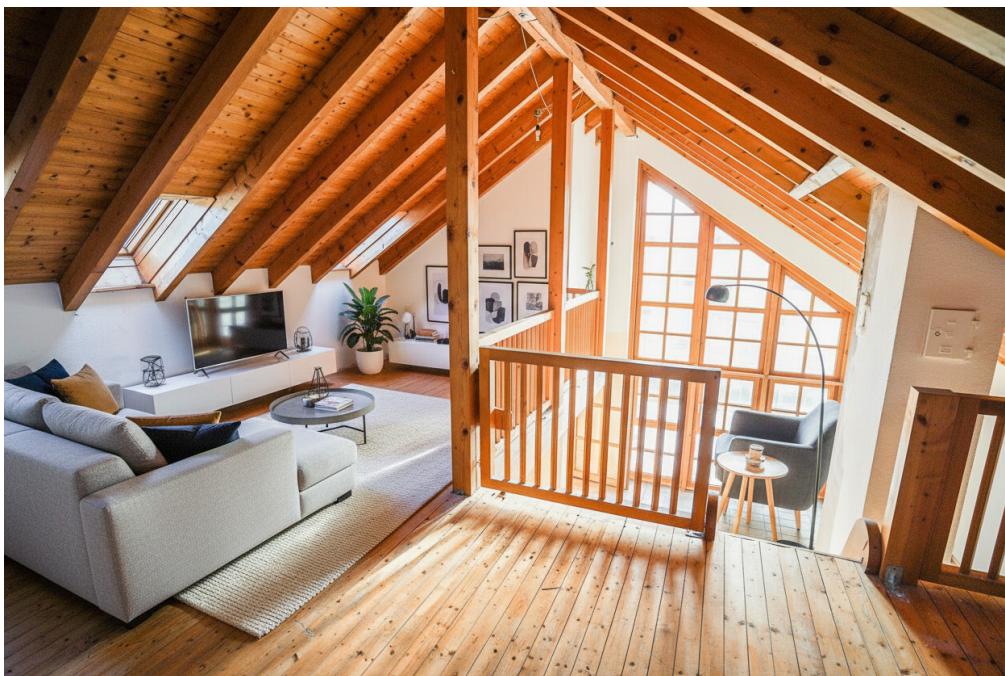
Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## The property



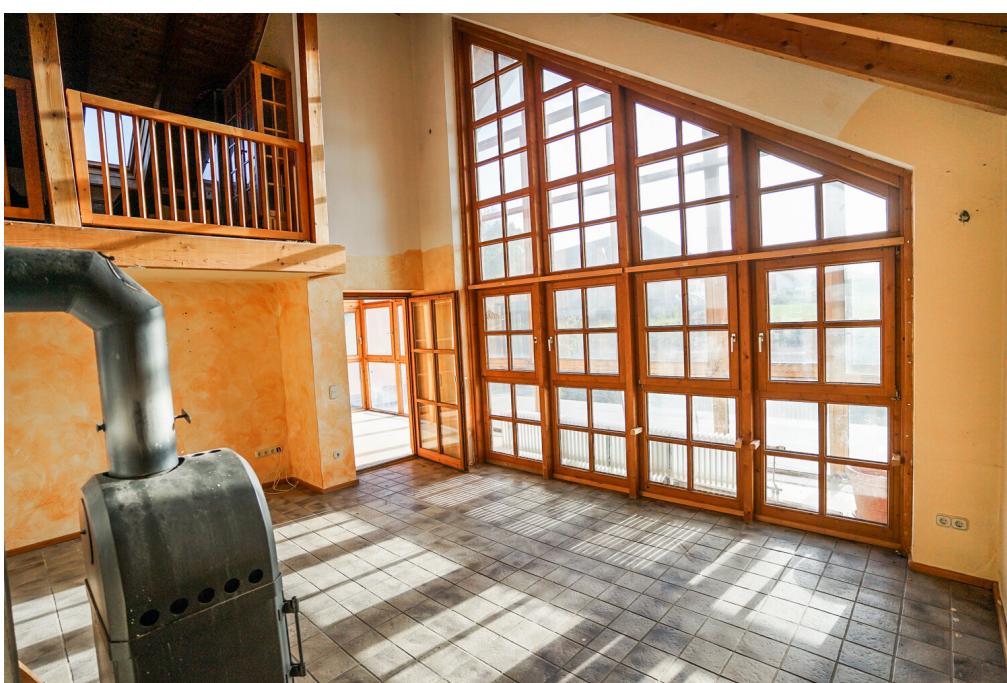
Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## The property



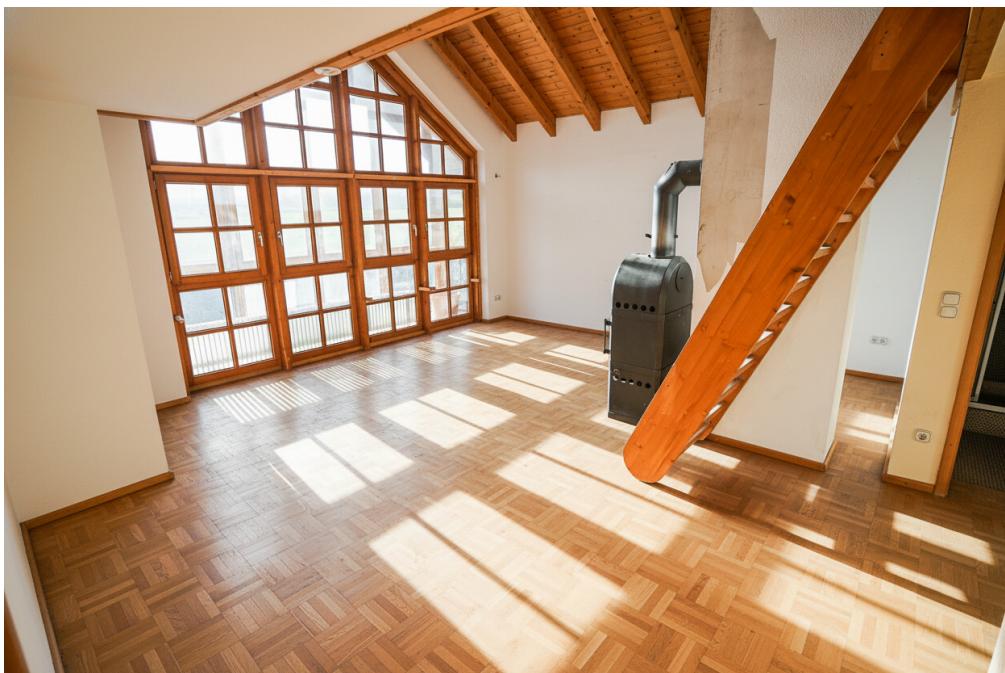
Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## The property



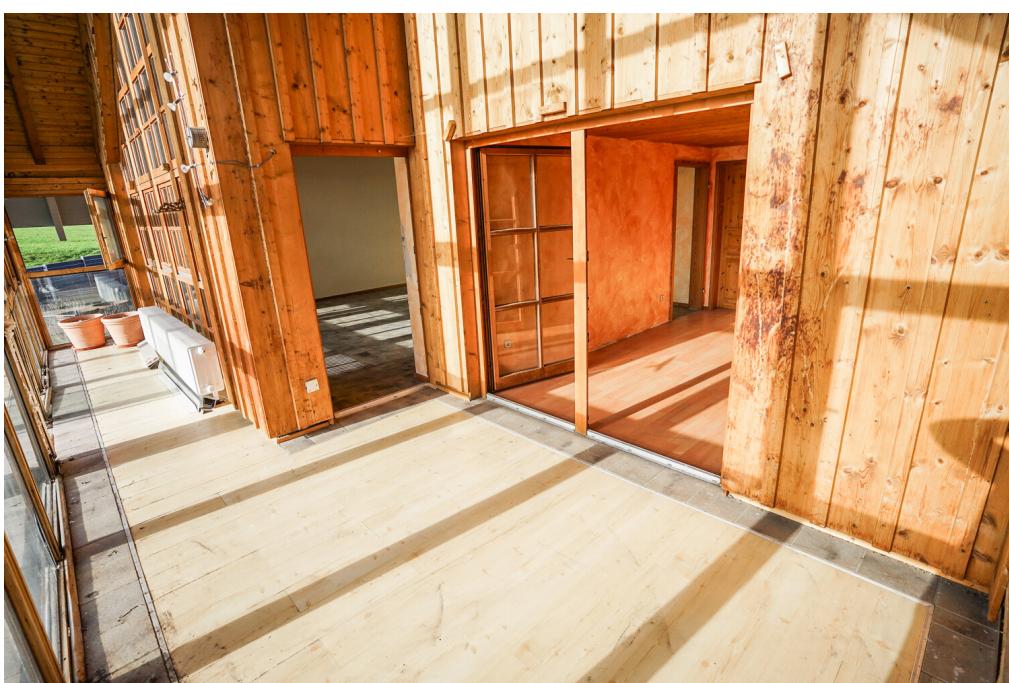
Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



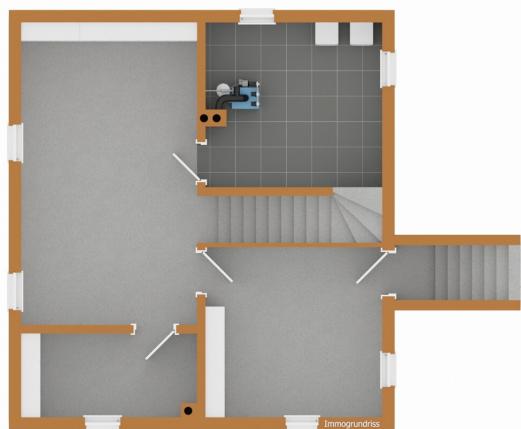
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Floor plans





**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß 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 / (m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG:**

Ist-Wert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sup>2</sup> , Ist-Wert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> ·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)<sup>3</sup>  eingehalten

**Endenergiebedarf des Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **152,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien:**  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>4</sup>

Heizungsanl. mit Biomasse (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmedirektheizung (§ 71d)

Stromdirekttheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

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

Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG<sup>5</sup>

Art der EE	Wärme [%]	EE Einzelanl. <sup>6</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>7</sup> [%]
	Summe [%]:		

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:  
Art der EE Anteil EE<sup>8</sup> [%]

Summe [%]:
------------

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. „Neubau“ Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 3 GEG. „Mehrfachnebenungen möglich“  
„MPH“ Mehrfamilienhaus, MPFH Mehrfamilienhaus. „Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen“ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage  
„Zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen.“ Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. „Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen; gern. Berechnung im Einzelfall“ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

**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), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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
- Kunsstofffenster
- 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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