

Osterzell / Oberzell

Light-flooded semi-detached house with panoramic views

Property ID: 25142055



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 341 m²

Property ID: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

At a glance

Property ID	25142055	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 117 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Timber frame
Year of construction	1990	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	158.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.12.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de 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

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

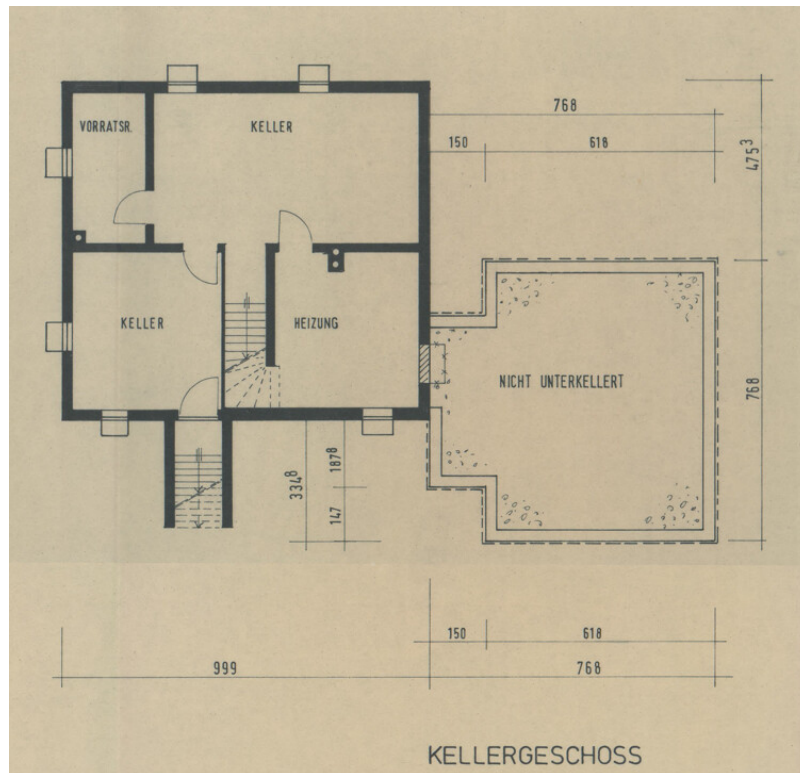
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

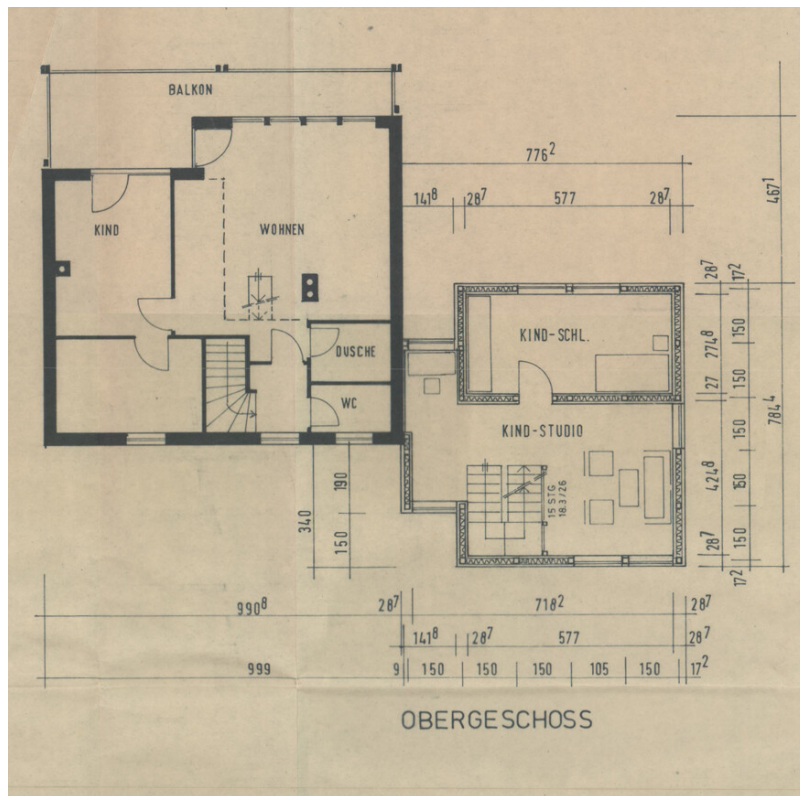
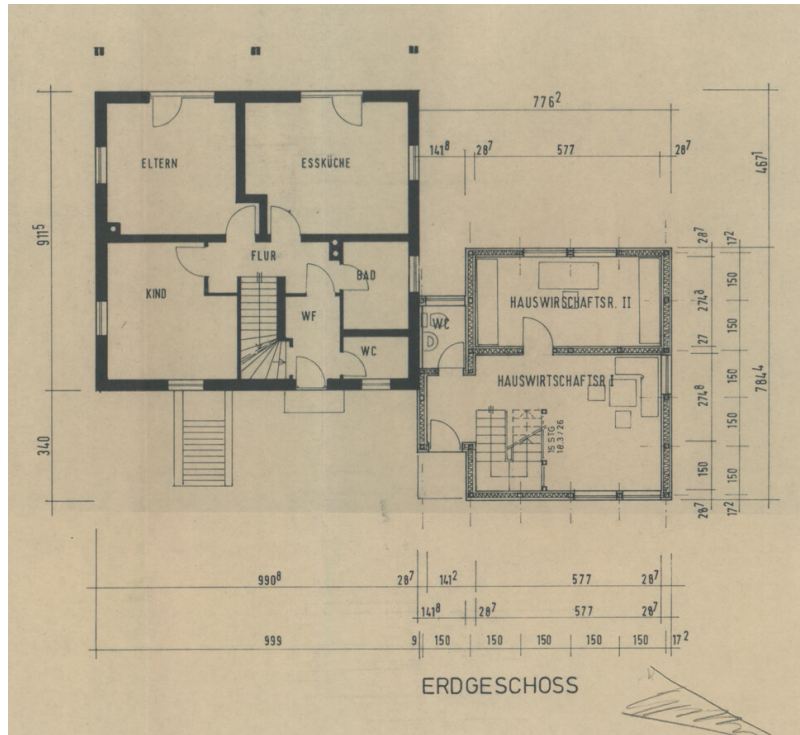
T.: 08191 - 97 20 52 0

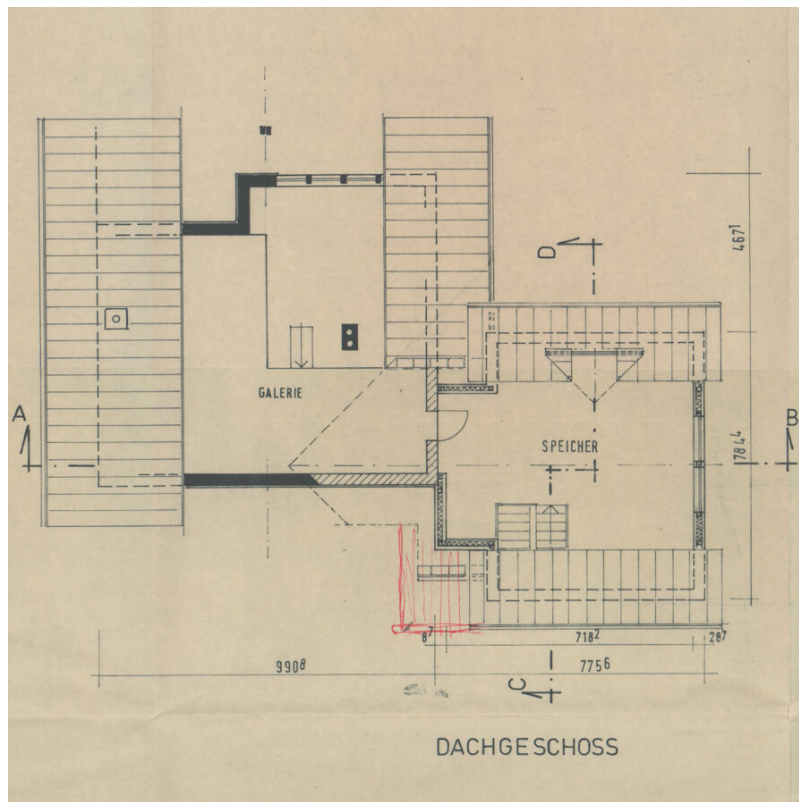
www.von-poll.com

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Floor plans







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

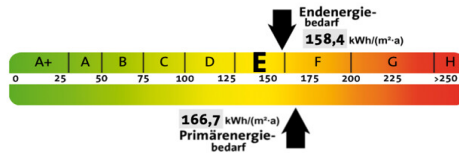
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 43,1 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): eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁴: 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 GEG⁵

Hausübergabestation (Wärmnetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

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

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

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

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

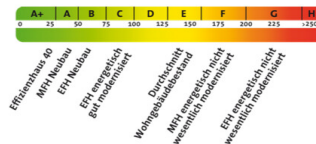
Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁸ [%]
Summe ⁹ [%]:			

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

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
Summe ¹¹ [%]:	

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

⁴EEH: 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

A first impression

This semi-detached house was built in 1990 as an extension to another house. Both units are being sold separately, but can also be purchased together if desired. The semi-detached house offered for sale here was built using timber frame construction and extends over three floors (ground floor, first floor, and attic). The ground floor comprises a cloakroom in the entrance area, a bathroom, and two further rooms ideally suited as bedrooms. The south-facing room features a conservatory with access to the garden. The first floor offers another bathroom, a storage/pantry, and a spacious living/dining area with connections for a kitchen. Large windows and access to another conservatory flood the first floor with natural light. The stunning view across the adjacent fields completes the upper floor. The attic level features a gallery and two further rooms, ideal for use as a home office or bedrooms. The heating system is located in the other house; all shared utilities have been neatly and securely separated by easements. A garage is also included with the property, providing additional parking space for one vehicle. Some images have been digitally furnished or have had the flooring/wall colors altered to demonstrate what's possible with minor modifications – the basic structure of the house remains unchanged. The original images are always the second image on each page in the PDF brochure. We would be happy to provide you with further details about the property upon request or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Details of amenities

- **Holständerbauweise**
- **Holzfenster (2-Fach Verglasung)**
- **Parkettböden**
- **Fliesenböden**
- **Alpenblick**
- **Garage**
- **Ölzentralheizung**
- **Galerie**
- **2x Wintergarten mit Südausrichtung**

Property ID: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25142055 - 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