

Osterzell / Oberzell

# Casa adosada única con vistas panorámicas

Número de propiedad: 25142021



PRECIO DE COMPRA: 429.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25142021               |
| Superficie habitable | ca. 147 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 5                      |
| Dormitorios          | 4                      |
| Baños                | 2                      |
| Año de construcción  | 1983                   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 429.000 EUR   |
| Casa                           | Casas bifamiliares  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2021  |
| Estado de la propiedad         | para reformar   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 54 m <sup>2</sup>   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Demanda de energía final                            | 152.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 18.11.2035          | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1983                        |

Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



**VP 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)



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

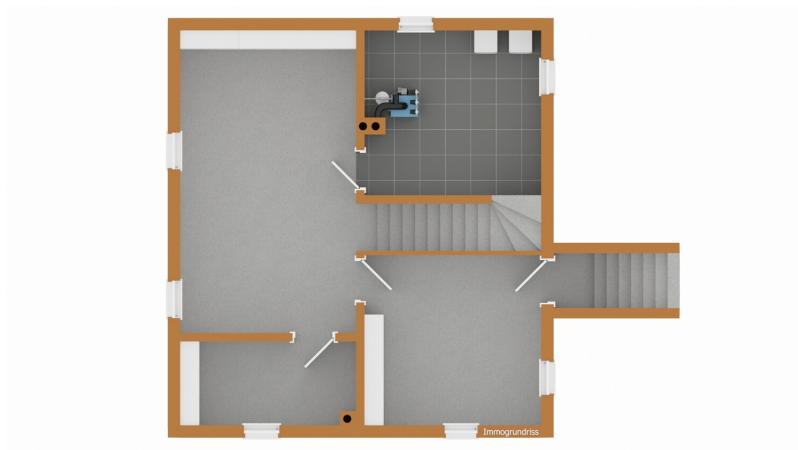
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Planos de planta





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

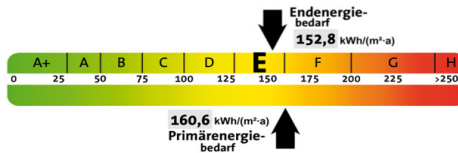
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-006074440

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (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 GEG

Sommerlicher 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:

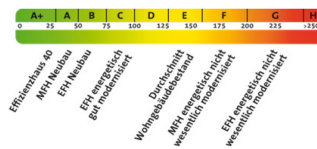
| Art der EE               | Wärme <sup>7</sup> [%] | EE Einzelanl. <sup>8</sup> [%] | EE aller Anl. <sup>9</sup> [%] |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                          |                        |                                |                                |
| Summe <sup>10</sup> [%]: |                        |                                |                                |

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

| Art der EE               | Anteil EE <sup>11</sup> [%] |
|--------------------------|-----------------------------|
|                          |                             |
| Summe <sup>12</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 Nachweis mit mehreren Anlagen. <sup>8</sup>Summe einschließlich ggf. 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.

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Una primera impresión

Construida en 1983, esta casa con sótano completo se ha mantenido en buen estado y ha sido parcialmente modernizada a lo largo de los años. En 1990 se añadió una espaciosa ampliación, por lo que la propiedad ahora se divide en dos casas adosadas. Ambas unidades se venden por separado, pero también se pueden comprar juntas si se desea. La casa adosada actualmente a la venta es de construcción sólida y se distribuye en cuatro plantas (sótano, planta baja, primera planta y ático). La mayoría de las ventanas se cambiaron alrededor de 2021 por modernas ventanas de PVC con doble acristalamiento, y también se cambió la puerta principal y se pintó la fachada. El recibidor da acceso al sótano y a un aseo de invitados. El pasillo conduce a la cocina y al baño. Dos luminosos dormitorios se encuentran en el lado sur de la planta baja. Tanto la cocina como uno de los dormitorios tienen acceso directo a la terraza y al jardín, excepcionalmente espacioso para una casa adosada. La primera planta ofrece otro aseo y una ducha independiente. La espaciosa sala de estar impresiona con sus amplios ventanales, una acogedora estufa de leña y acceso al balcón acristalado, que ofrece una magnífica vista de los campos adyacentes. En esta planta se encuentran dos habitaciones adicionales, una de ellas con acceso al balcón. El ático cuenta con una galería con acabados de gran belleza que puede utilizarse de diversas maneras, por ejemplo, como espacio de trabajo, sala de ocio o lugar de descanso. El sótano consta de cuatro habitaciones: un trastero, una amplia sala con ducha, una sala de fiestas y la sala de calderas. El depósito de gasóleo de 10.000 litros se encuentra en el exterior de la casa, enterrado. La calefacción es mediante un sistema de calefacción central de gasóleo Viessmann de 1999, que abastece a ambas casas adosadas. La propiedad también incluye un garaje, con espacio adicional para un vehículo. Algunas imágenes se han retocado digitalmente o se han modificado los colores del suelo y las paredes para mostrar la posibilidad de realizar pequeñas modificaciones; sin embargo, el estado real de la casa se mantiene inalterado. Las imágenes originales son siempre la segunda imagen de cada página del folleto en PDF. Con mucho gusto le proporcionaremos más detalles sobre la propiedad si lo solicita o concertaremos una cita de visita personal.

**Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Otros datos

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.**

**Número de propiedad: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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