

Osterzell / Oberzell

# Zwei Doppelhaushälften inkl. großem Baugrundstück in traumhafter Lage

*Número de propiedad: 26142004*



**PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 273 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.519 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26142004 - 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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## De un vistazo

Número de propiedad	26142004	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 273 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1983	Espacio utilizable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26142004 - 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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



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

Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



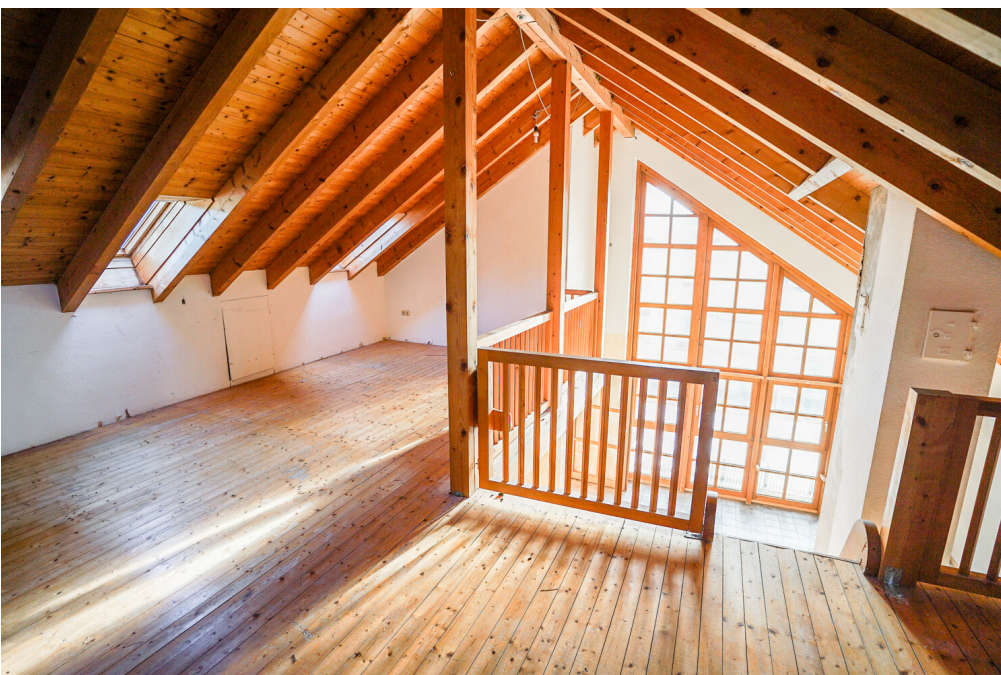
Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

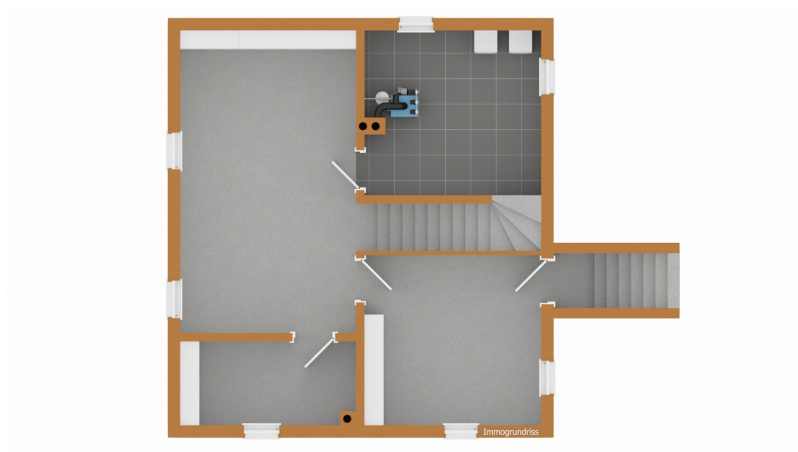
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

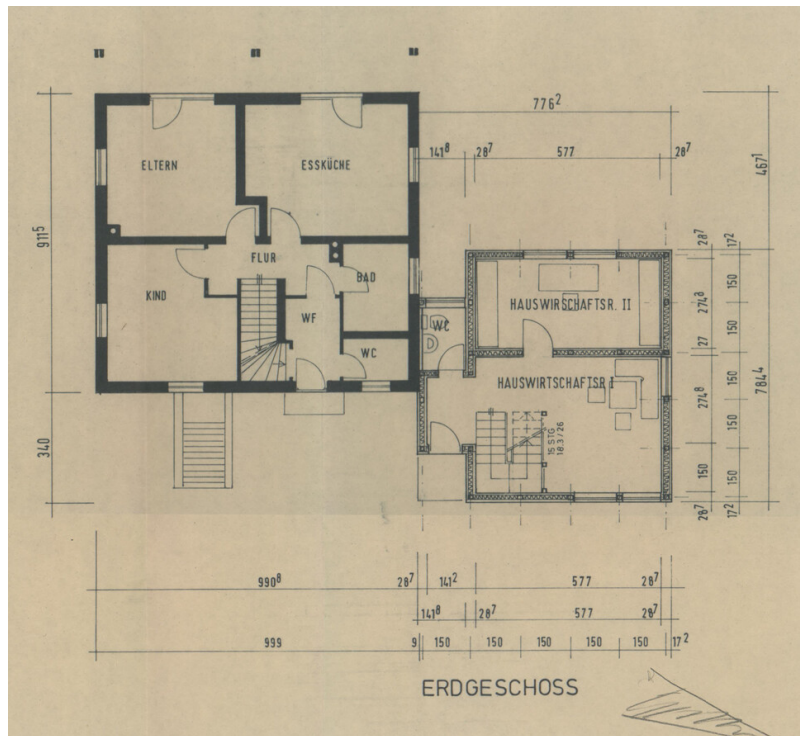
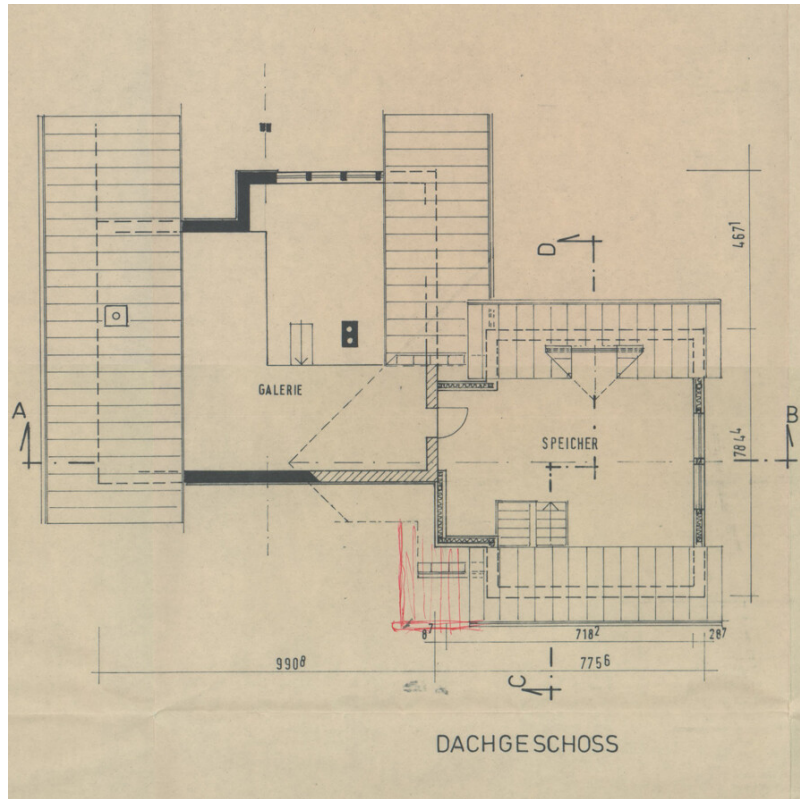
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Planos de planta









# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

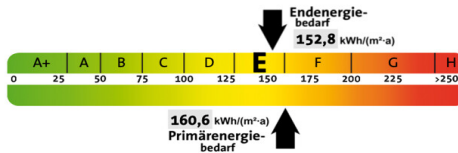
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## 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:

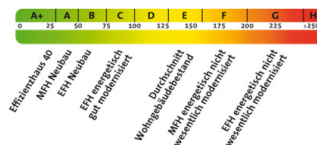
Art der EE	Wärme [%]	EE Einzelanl. <sup>7</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>8</sup> [%]
<b>Summe<sup>9</sup> [%]:</b>			

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

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
<b>Summe<sup>11</sup> [%]:</b>	

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 Nachweismit 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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

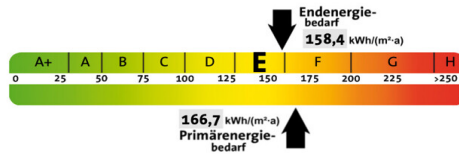
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 43,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>3</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):  eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>4</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>5</sup>

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 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:

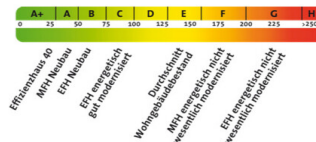
Art der EE	Wärme <sup>6</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>7</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>8</sup> [%]
Summe <sup>9</sup> [%]:			

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

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
Summe <sup>9</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>EEH: Effizienzhaus, MEH: 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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein interessantes Immobilienangebot bestehend aus zwei Doppelhaushälften sowie einem separaten Baugrundstück mit ca. 476 m<sup>2</sup> Fläche. Dieses Angebot eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten.

Das ursprüngliche, voll unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 1983 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 1990 durch einen großzügigen Anbau erweitert, wodurch die heutige Aufteilung in zwei eigenständige Doppelhaushälften entstand. Eine der Doppelhaushälften wurde in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über vier Etagen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich mit Gäste-WC die Küche, ein Badezimmer sowie zwei helle Schlafzimmer. Sowohl die Küche als auch eines der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres WC, eine separate Dusche sowie einen großen Wohnbereich mit Schwedenofen und Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Blick über die angrenzenden Felder. Zwei weitere Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Dachgeschoss befindet sich eine ausgebaute Galerie, die sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich nutzen lässt. Der Keller bietet mehrere Räume, darunter Vorrats-, Hobby- und Technikflächen. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999.

Die zweite Doppelhaushälfte wurde in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Im Erdgeschoss befinden sich eine Garderobe, ein Badezimmer sowie zwei Zimmer, eines davon mit Wintergarten und Zugang zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen, großen Fensterflächen sowie einem weiteren Wintergarten mit schönem Blick über die umliegenden Felder. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer und eine Abstellkammer. Im Dachgeschoss befinden sich eine Galerie sowie zwei weitere Zimmer.

Ein Großteil der Fenster im Massivhaus wurde ca. 2021 durch moderne zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, zudem wurden Haustüren und die Fassade teilweise erneuert. Eine Doppelgarage ist ebenfalls vorhanden. Zum Angebot gehört außerdem ein separates Baugrundstück mit ca. 476 m<sup>2</sup>, welches zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Einige Bilder wurden mittels KI visualisiert, um mögliche Gestaltungsideen darzustellen; die Originalbilder sind im Exposé ebenfalls enthalten.

**Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage.**

**Die Bilder aus dem Holzhaus sind im Bild mit "HH" gekennzeichnet.**

**Beide Objekte müssen saniert/renoviert werden.**

**Wohnen Sie da wo andere Urlaub machen!**

**Número de propiedad: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## **Detalles de los servicios**

**Massivbauweise & Holständerbauweise**

**Kunststofffenster sowie Holzfenster (2-fach Verglasung)**

**Parkett-, Laminat- und Fliesenböden**

**Galerie im Dachgeschoss**

**Großzügige Wintergärten (insgesamt 3) mit Südausrichtung**

**Terrasse mit Südausrichtung**

**Traumhafter Alpenblick**

**Einbauküche**

**Ölzentralheizung**

**Kachelofen & Schwedenofen**

**Garage**

**Número de propiedad: 26142004 - 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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26142004 - 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)**