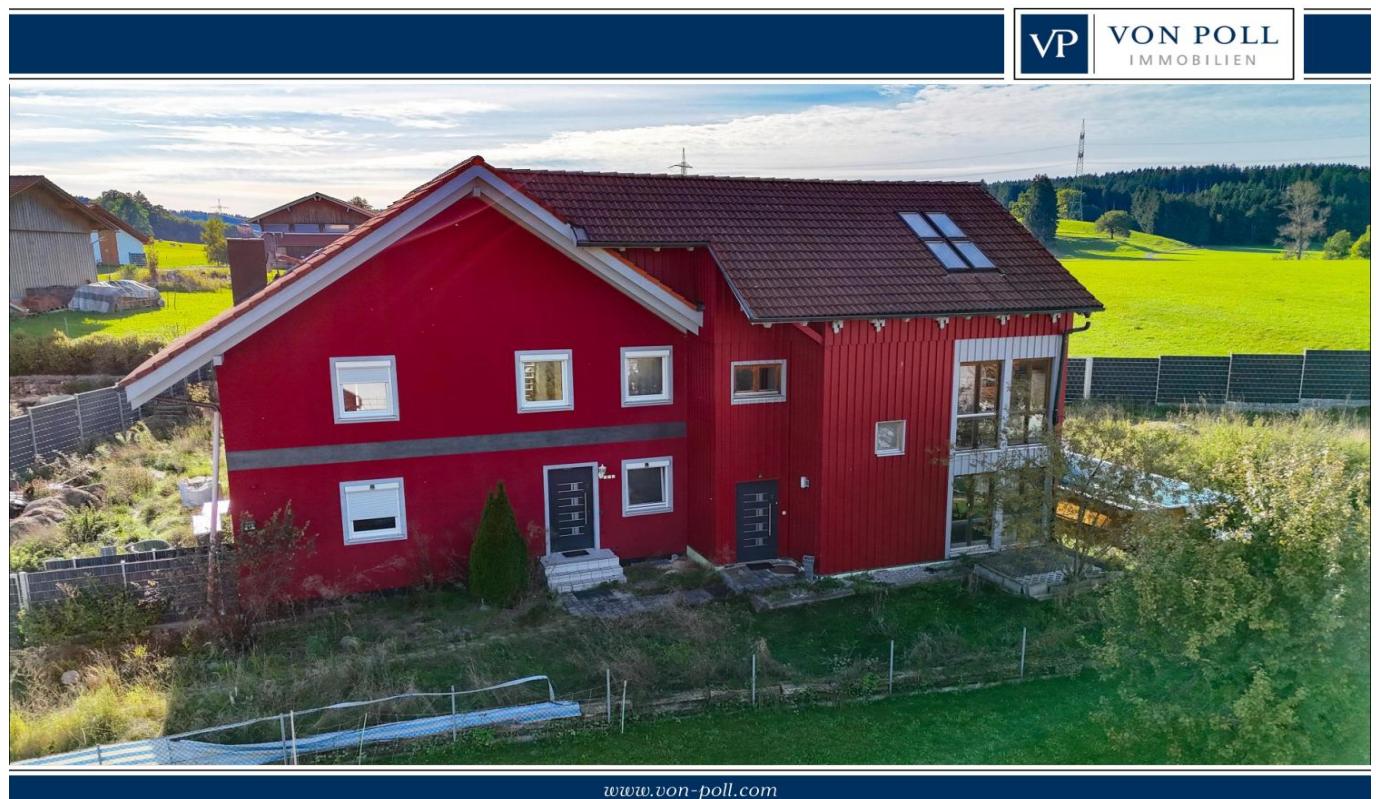


Osterzell / Oberzell

Maison jumelée unique avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25142021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 642 m²

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142021	Prix d'achat	429.000 EUR
Surface habitable	ca. 147 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1983	Surface de plancher	ca. 54 m ²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	152.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1983

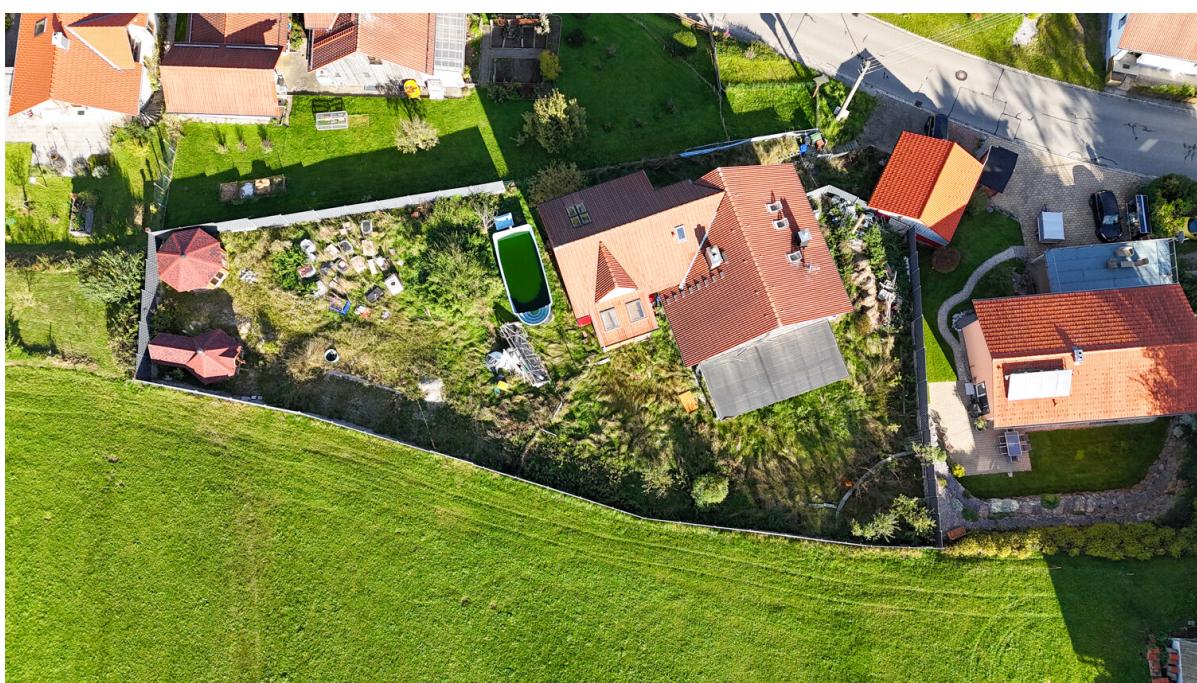
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



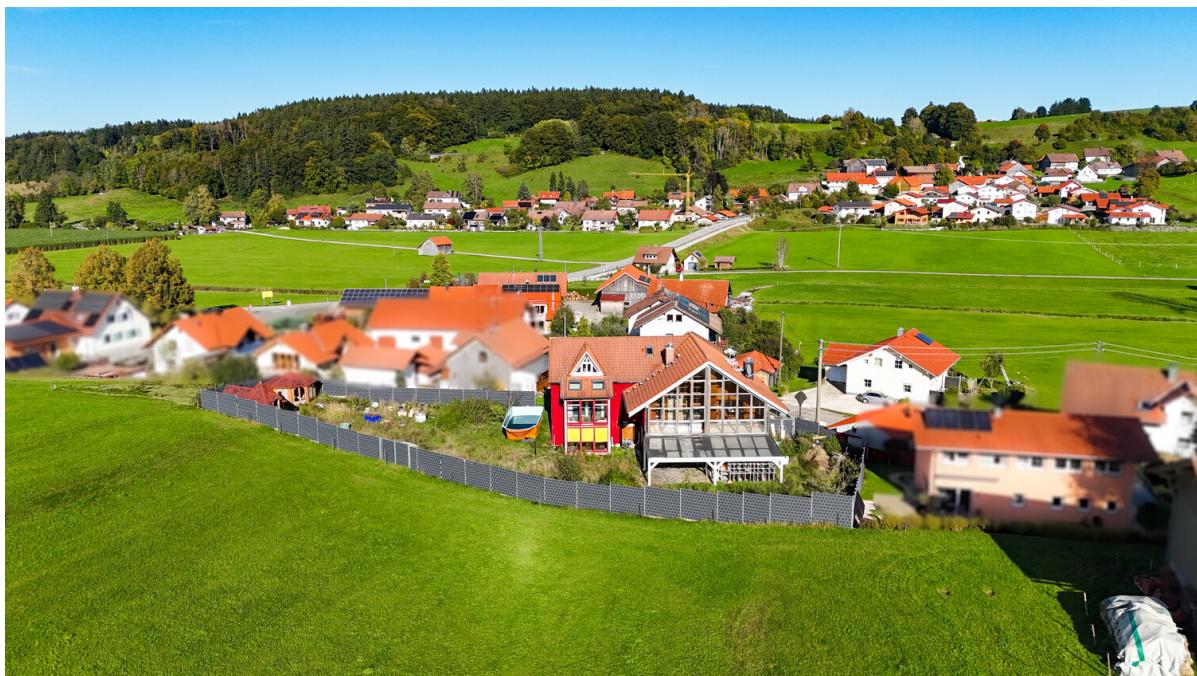
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



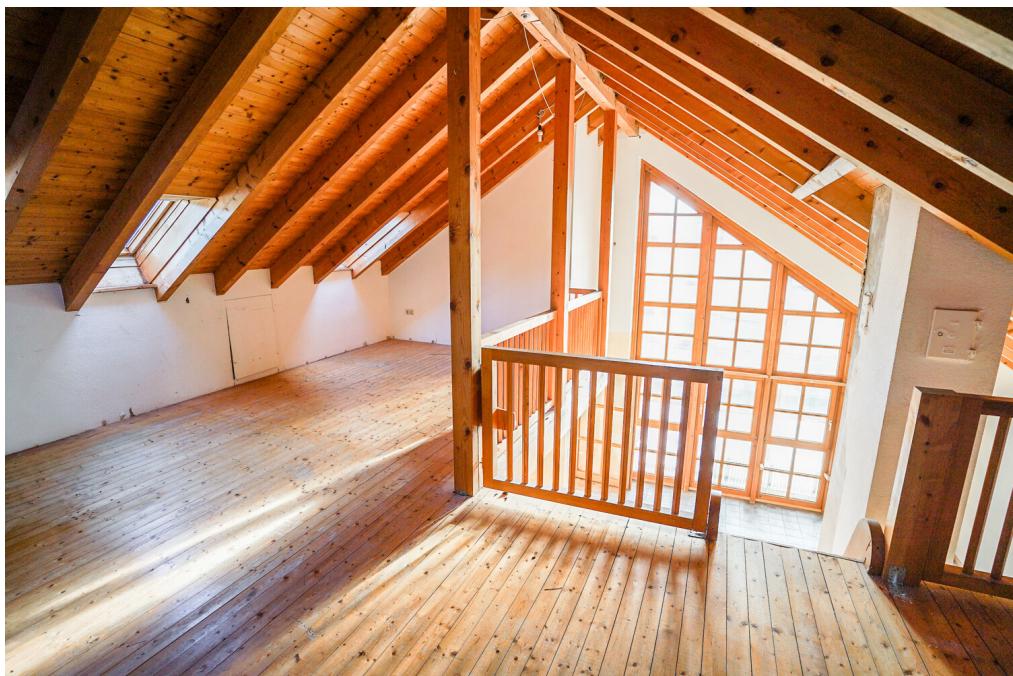
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



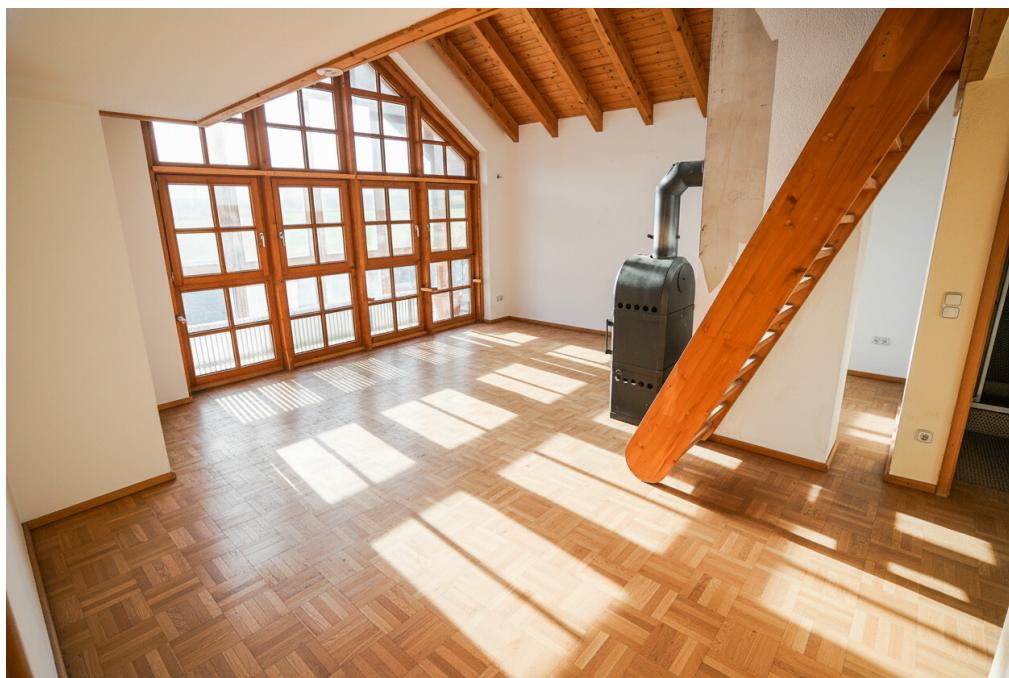
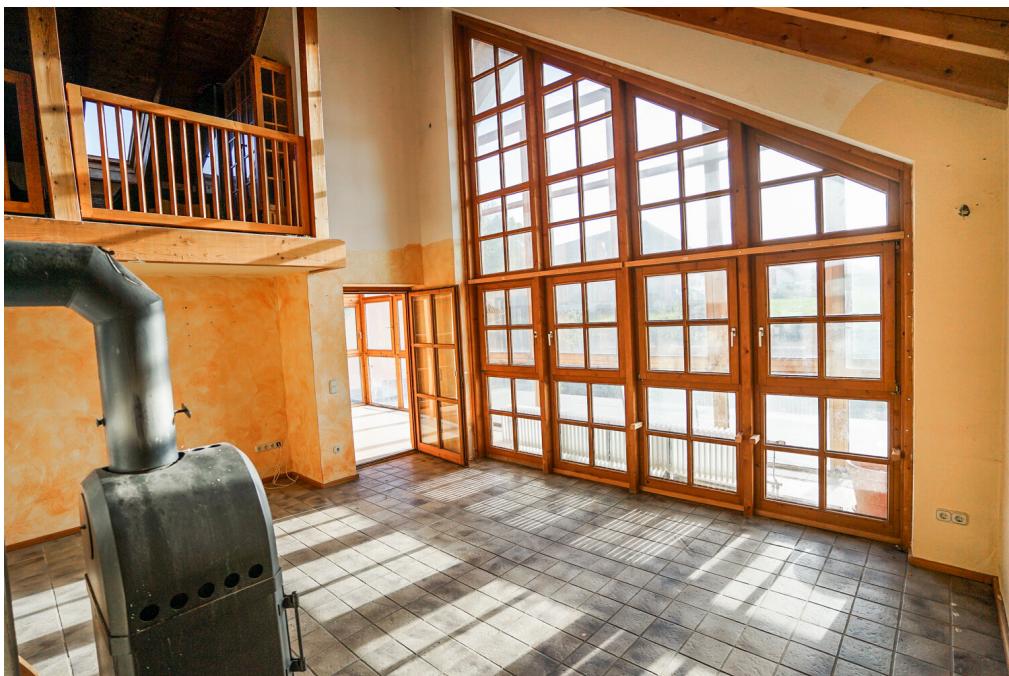
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



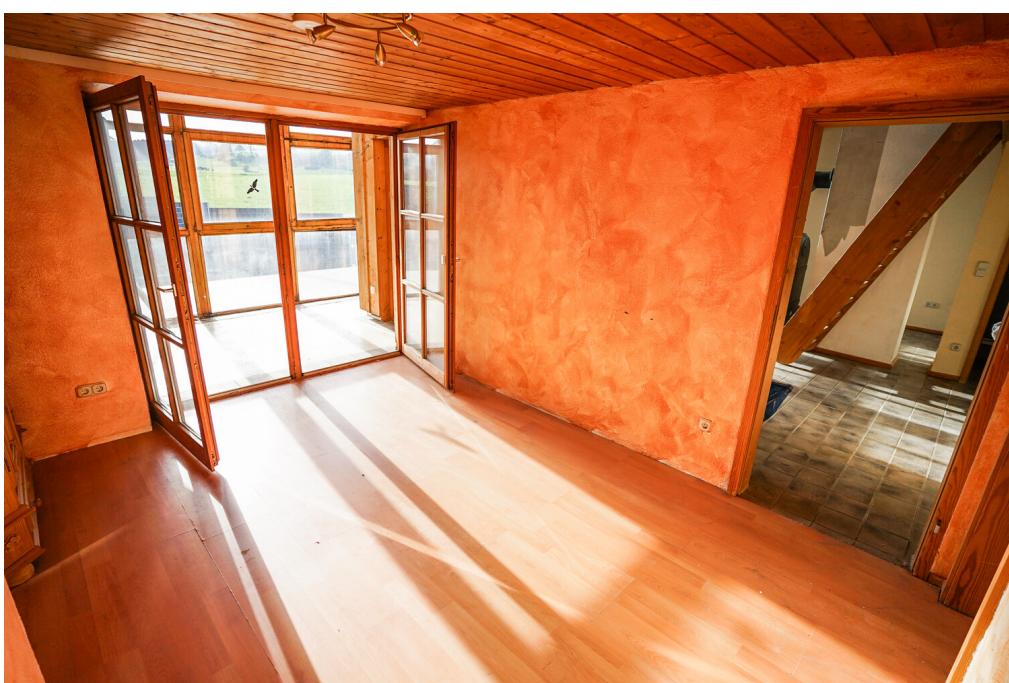
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



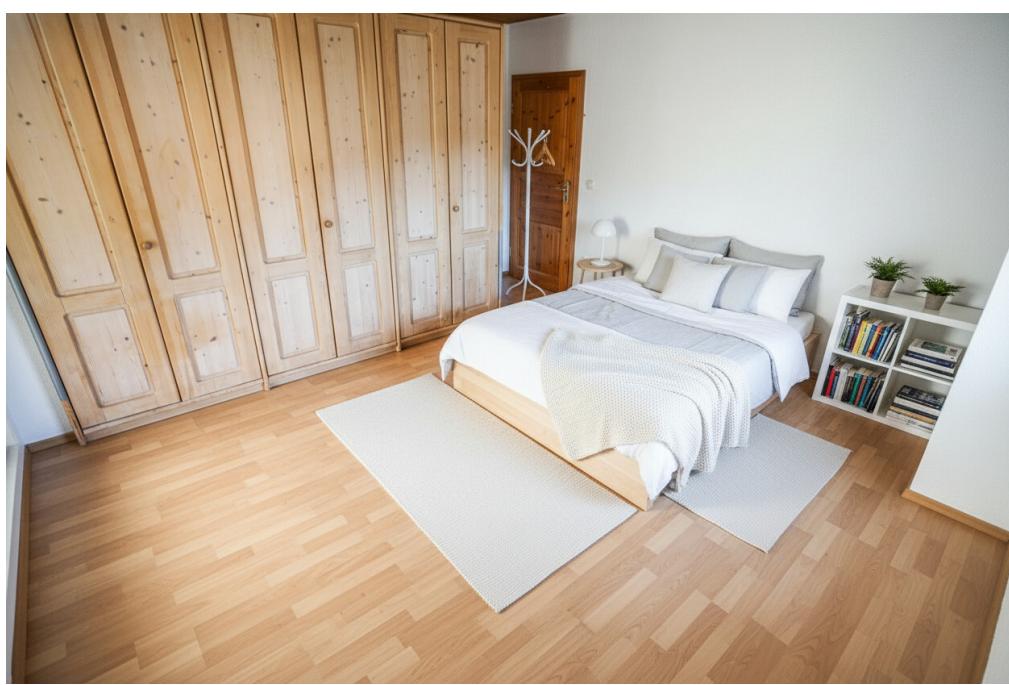
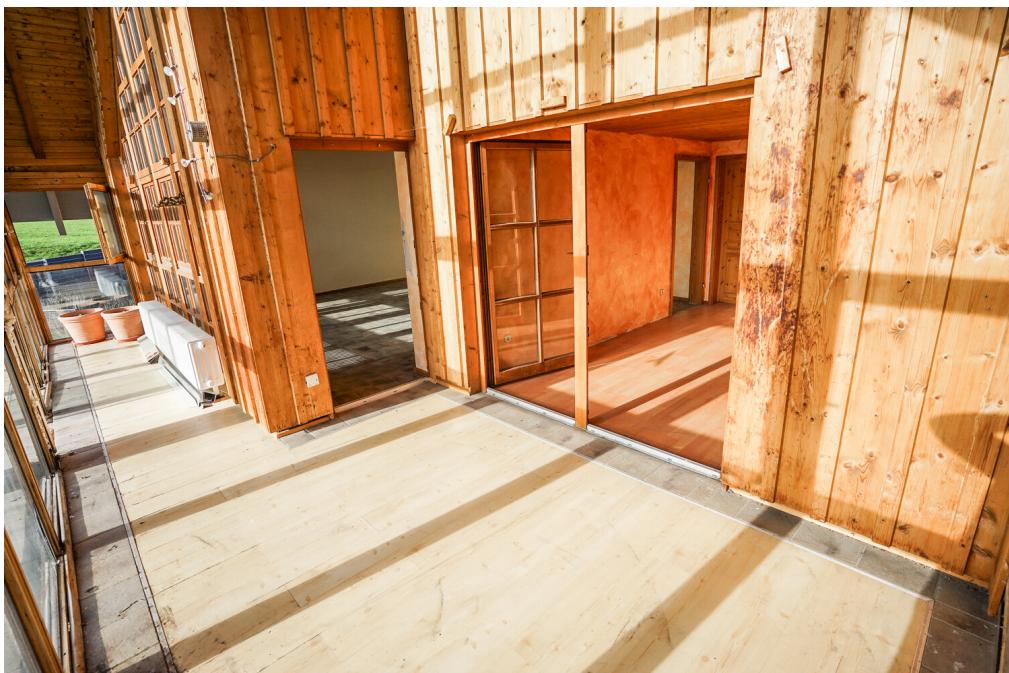
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété

A promotional image for an immobilienbewertung service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a laptop and a smaller phone, both showing the same service interface. To the right, a dark blue background contains text and a list of questions.

**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

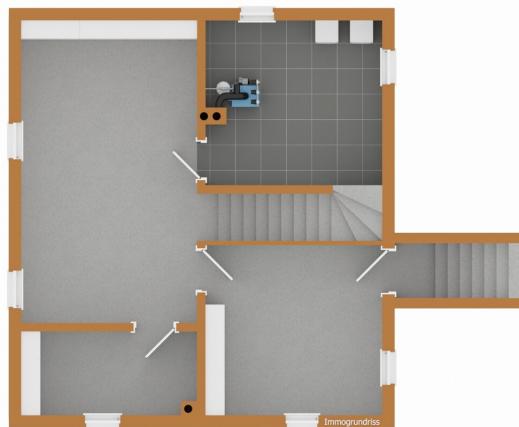
CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plans d'étage





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß 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 ^{3,4}	1999
Anzahl Wohnungen	
Gebäudenutzfläche (A _n)	200,6 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Giefierte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf



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 Bezugfläche 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 beigefügt (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 Schnitzer
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

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

BAFA-152417
Norbert Schnitzer
Dipl.-Ing. N. Schnitzer, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

24.11.2025
Datum

*Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
¹bei Wärmenetz Baujahr der Übergabestation ²Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG ³nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ⁴ Mehrfachangaben möglich

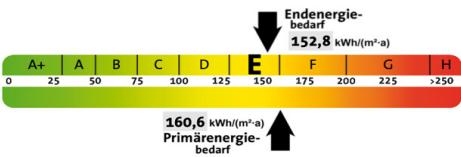
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006074440

2

Energiebedarf des Gebäudes



Endenergiebedarf **152,8 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf **160,6 kWh/(m²·a)**

Treibhausgasemissionen **41,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)**

Anforderungen gemäß GEG:

Ist-Wert kWh/(m²·a)	Anforderungswert kWh/(m²·a)
Effizienzhaus 50	Effizienzhaus
EffH-Neubau	EffH-energetisch gut
Bei modernisiert	Bei modernisiert
Wohngebäudebedarf	Wohngebäudebedarf
Mit sogen. modernisiert	Mit sogen. modernisiert
EffH-energetisch nicht modernisiert	EffH-energetisch nicht modernisiert

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ²
- eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **152,8 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbar 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 GEG³

Heizungsanl. für Biom. (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmedirekttheizung (§ 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 GEG⁴

Vergleichswerte Endenergie ⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 50
EffH-Neubau
EffH-energetisch gut
Bei modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebedarf
Mit sogen. modernisiert
EffH-energetisch nicht modernisiert

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. ²neut bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 3 GEG. ³Mehrfaachanlagen möglich. ⁴FFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. ⁷zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggfs. 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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Une première impression

Construite en 1983, cette maison avec sous-sol complet a été bien entretenue et partiellement modernisée au fil des ans. Une extension spacieuse a été ajoutée en 1990, divisant ainsi la propriété en deux maisons jumelées. Les deux unités sont vendues séparément, mais peuvent également être achetées ensemble. La maison jumelée actuellement en vente est de construction solide et s'étend sur quatre niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et combles). La plupart des fenêtres ont été remplacées vers 2021 par des fenêtres modernes en PVC à double vitrage, et la porte d'entrée a également été changée et la façade repeinte. Le hall d'entrée donne accès au sous-sol et à des toilettes invités. Le couloir dessert la cuisine et la salle de bains. Deux chambres lumineuses sont situées au sud du rez-de-chaussée. La cuisine et l'une des chambres donnent directement sur la terrasse et le jardin exceptionnellement spacieux pour une maison jumelée. Le premier étage comprend des toilettes supplémentaires et une salle d'eau séparée. Le vaste séjour impressionne par ses grandes fenêtres, son poêle à bois chaleureux et son accès à un balcon fermé offrant une vue imprenable sur les champs environnants. Deux autres chambres se trouvent également à cet étage, dont une avec accès au balcon. Le grenier abrite une galerie magnifiquement aménagée, offrant de multiples possibilités d'aménagement : atelier, salle de loisirs ou espace de détente. Le sous-sol comprend quatre pièces : un débarras, une grande pièce avec douche, une salle de réception et la chaufferie. La cuve à fioul de 10 000 litres est située à l'extérieur de la maison, enterrée. Le chauffage est assuré par une chaudière Viessmann au fioul de 1999, qui alimente les deux maisons jumelées. Un garage est également inclus, offrant une place de parking supplémentaire pour un véhicule. Certaines images ont été retouchées (aménagement numérique, couleurs des sols et des murs modifiées) afin d'illustrer les possibilités de modifications mineures ; toutefois, l'état réel de la maison demeure inchangé. Les images originales sont toujours la deuxième image de chaque page de la brochure PDF. Nous vous fournirons volontiers de plus amples informations sur la propriété sur simple demande ou nous pourrons organiser une visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com