

Osterzell / Oberzell

Maison jumelée baignée de lumière avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25142055



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 341 m²

CODE DU BIEN: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142055
Surface habitable	ca. 117 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	158.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





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

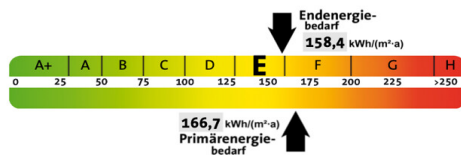
CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plans d'étage

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

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des GebäudesTreibhausgasemissionen 43,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle ³

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 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ⁴ ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer EnergienNutzung erneuerb. Energien ⁵: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

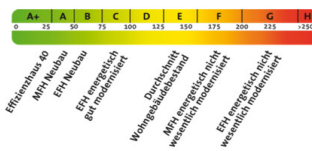
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁶
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f.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* [%]	EE Einzelanl.* [%]	EE aller Anl.* [%]
			Summe* [%]:

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

Art der EE	Anteil EE** [%]
	Summe* [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage**Vergleichswerte Endenergie ⁴****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
⁴EFH: 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

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.

CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Une première impression

Cette maison jumelée a été construite en 1990 comme extension d'une autre maison. Les deux unités sont vendues séparément, mais peuvent également être achetées ensemble. La maison jumelée proposée à la vente est construite selon une structure à ossature bois et s'étend sur trois niveaux (rez-de-chaussée, premier étage et combles). Le rez-de-chaussée comprend un vestiaire à l'entrée, une salle de bains et deux pièces supplémentaires pouvant servir de chambres. La pièce exposée plein sud dispose d'une véranda donnant sur le jardin. Le premier étage offre une autre salle de bains, un cellier/rangement et un vaste séjour/salle à manger avec les raccordements nécessaires pour une cuisine. De grandes fenêtres et l'accès à une autre véranda inondent le premier étage de lumière naturelle. La vue imprenable sur les champs environnants complète cet étage. Les combles aménagés comprennent une mezzanine et deux pièces supplémentaires, idéales pour un bureau ou des chambres. Le système de chauffage se trouve dans l'autre maison ; tous les réseaux communs ont été soigneusement et solidement séparés par des servitudes. Un garage est également inclus, offrant une place de parking supplémentaire pour un véhicule. Certaines images ont été retouchées numériquement ou présentent des modifications de couleur des sols et des murs afin d'illustrer les possibilités offertes par de légères modifications ; la structure de base de la maison demeure inchangée. Les images originales figurent toujours en deuxième position sur chaque page de la brochure PDF. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur le bien sur simple demande ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142055 - 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