

Osterzell / Oberzell

## Maison jumelée baignée de lumière avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25142055



PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 341 m<sup>2</sup>

**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

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

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>279.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maisons jumelles</b>                                                          |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2021</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>Charpente en bois</b>                                                         |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>                       |

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

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 01.12.2035           |
| Source d'alimentation                            | Combustible liquide  |

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



CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in 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)



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

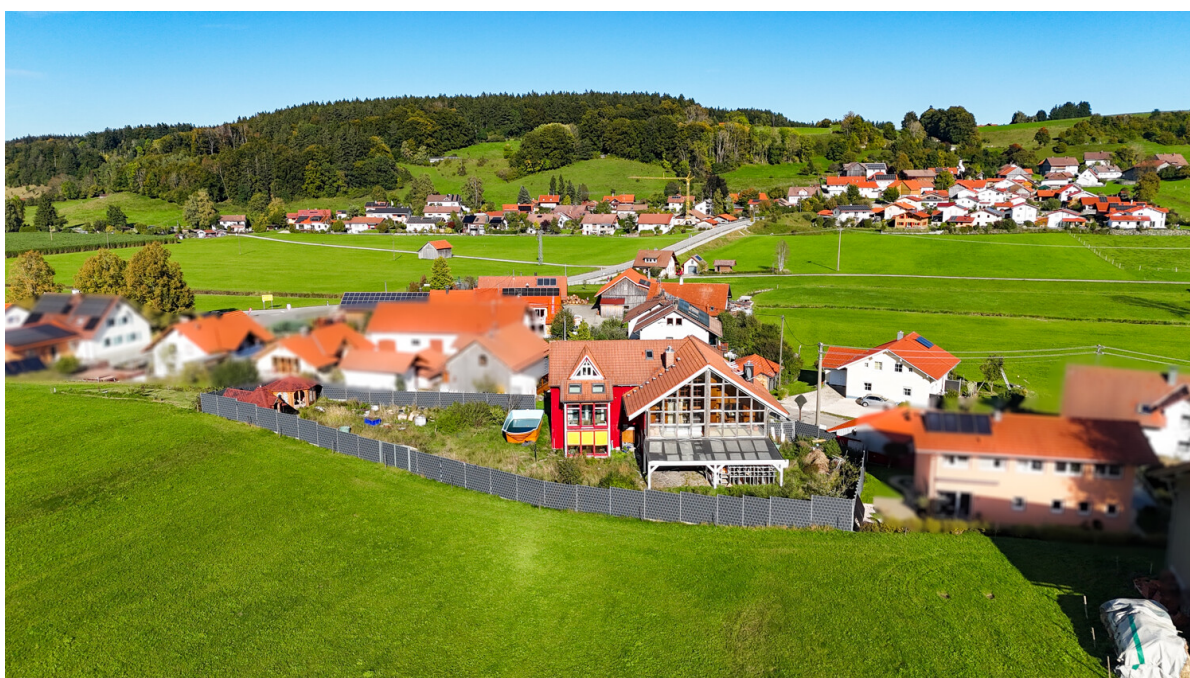
## La propriété





**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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

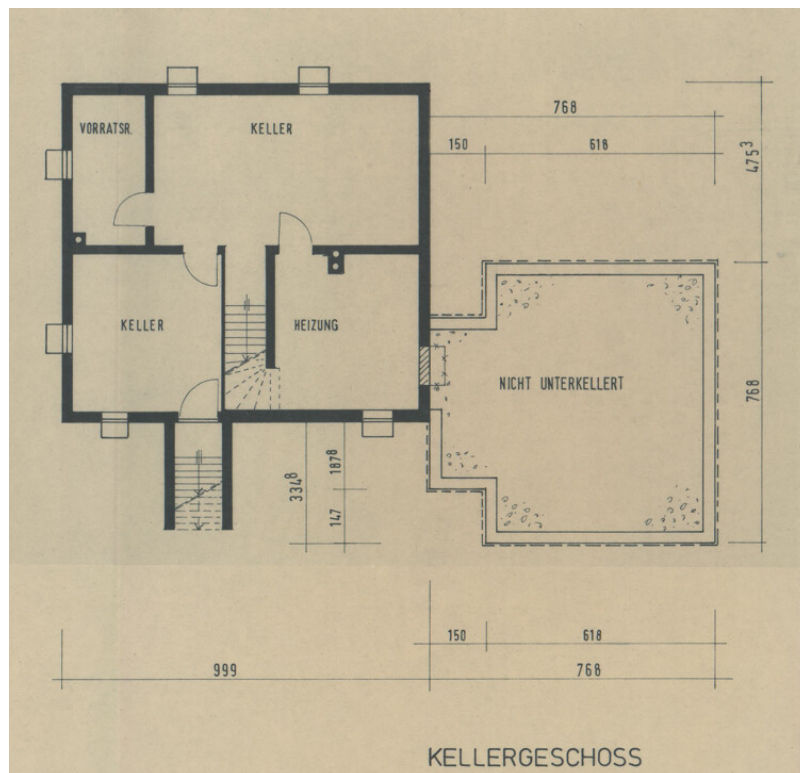
T.: 08191 - 97 20 52 0

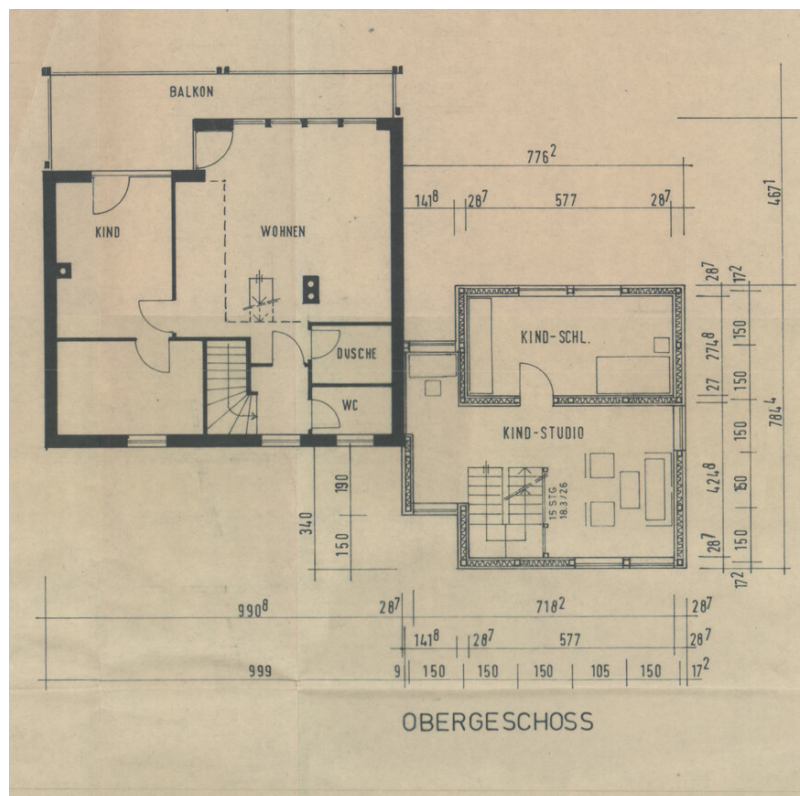
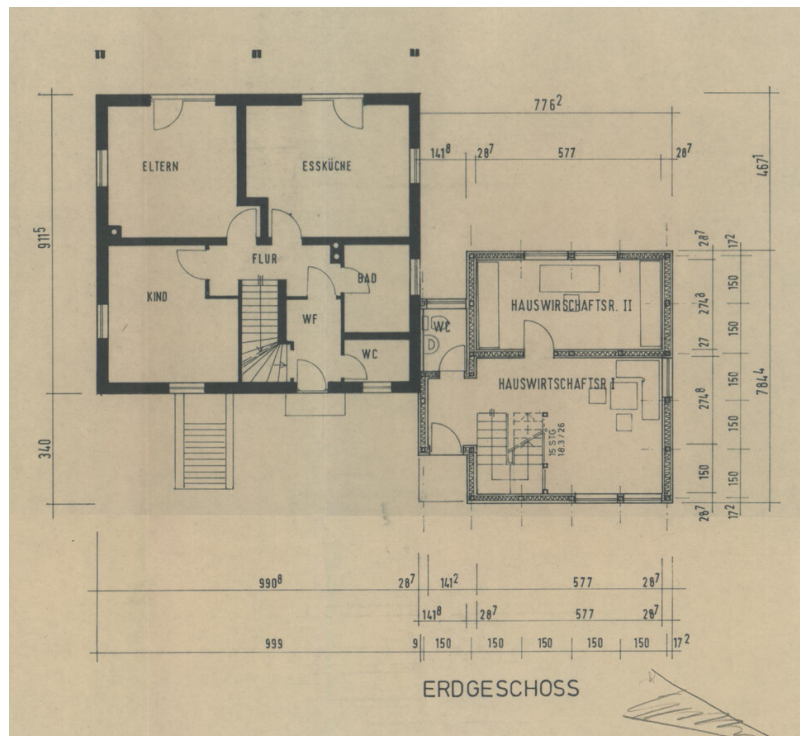
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



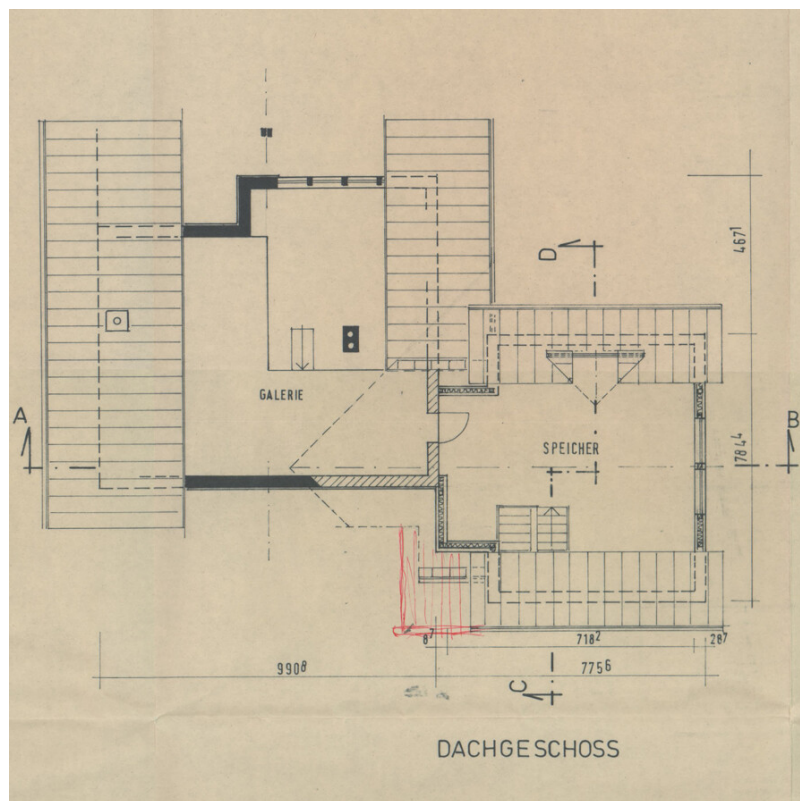
CODE DU BIEN: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Plans d'étage





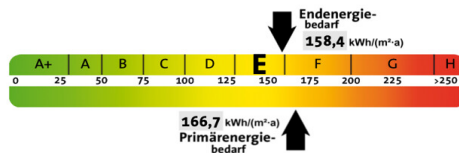




**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-006097973

2

**Energiebedarf des Gebäudes**Treibhausgasemissionen 43,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<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 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>4</sup> ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

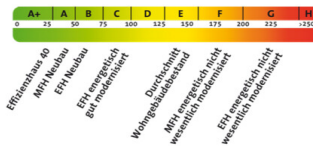
158,4 kWh/(m²·a)

**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 (§ 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>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

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 raccords 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

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

---

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