

Osterzell / Oberzell

????????? ???-????????????? ?????????? ??
?????????????? ???

????????? ??????????: 25142021



www.von-poll.com

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 147 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 642 m²

???????? ??????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25142021 | ???? ????? | 429.000 EUR |
| ??????????? | ca. 147 m² | ??????????? | Käuferprovision |
| ????? ?????? | ?????????????? ????? | | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????? | 5 | | MwSt.) des |
| ????????????? ??? | 4 | | beurkundeten |
| ?????????? | | ????? ?????????????? | Kaufpreises |
| ?????????? | 2 | ????? ?????????????? | 2021 |
| ????? ?????????????? | 1983 | ???????? | ??????? |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????? | ????????????? | |
| | | ???????????????????? | ca. 54 m² |
| | | ?????? | |
| | | ??????? | ????????, WC |
| | | | ?????????????, ?????, |
| | | | ?????, |
| | | | ???????????????? |
| | | | ????????, ????????? |

???????? ??????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

????????????? ???????????

| | | | |
|---|-----------------------|---|----------------|
| ?????????? ?????????? | ?????????? ?????????? | ????????????????? ??????????? | BEDARF |
| ????? ???????????? | ????? | ????????? ??????? ??????????? | 152.80 kWh/m²a |
| ????????????? ????????????????? ????????? ??? | 18.11.2035 | ???????????? ?????????????? ??????????? | E |
| ????? ???????????? | ????? | ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????? | 1983 |

???????? ??: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



VP 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

???????? ?????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



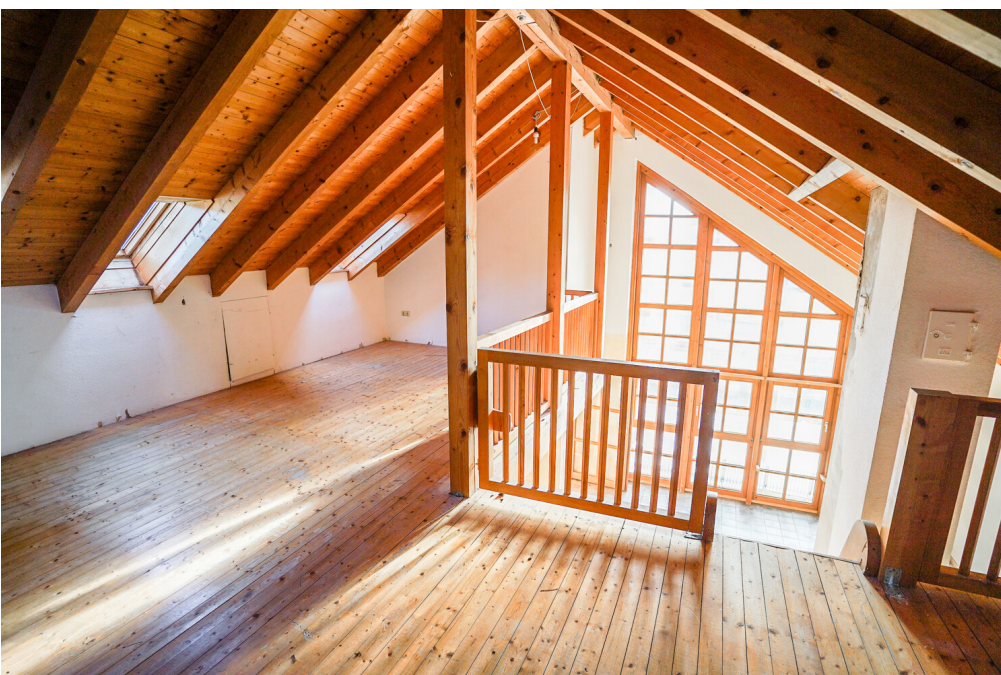
???????? ??: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ????????



???????? ??????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ????????



???????? ??????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ????????



???????? ??????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ????????



???????? ??????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ????????



???????? ??: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

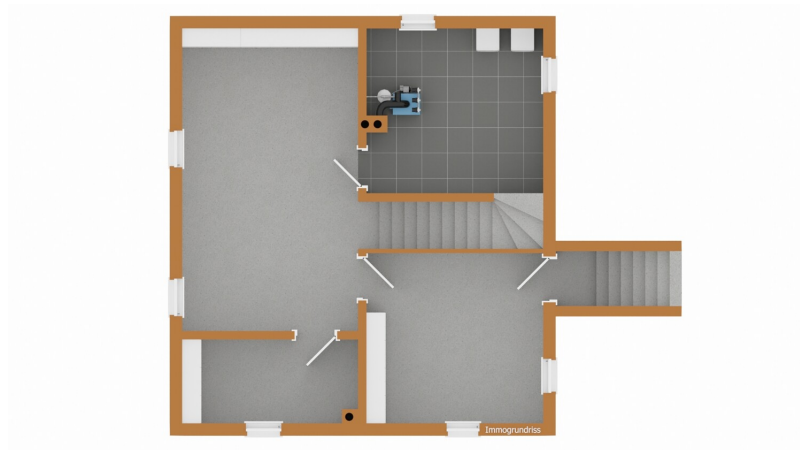
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

???????? ??: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

??????





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

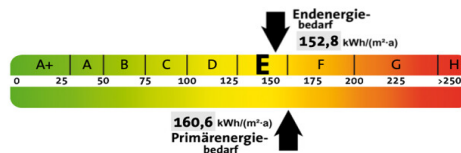
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006074440

2

Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle³

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]

152,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: ☐ 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 GEG⁶☐ 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:

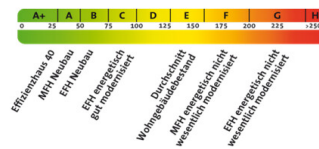
| Art der EE | Wärme ⁷ [%] | EE Einzelanl. ⁸ [%] | EE aller Anl. ⁹ [%] |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | | |
| Summe ¹⁰ [%]: | | | |

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

| Art der EE | Anteil EE ¹¹ [%] |
|--------------------------|-----------------------------|
| | |
| Summe ¹² [%]: | |

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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.

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ?? ????????? ??? ???????????.

???????? ?????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

??? ?????? ??????????

?????????? ?? 1983, ????? ?? ??????? ????????? ?????? ????? ??????????????? ?? ?????
?????????????? ?? ????? ?????????????????????? ??????????? ?? ??? ????????? ?? ?????. ???
?????????? ??????????? ??????????????? ?? 1990, ????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ???
???-????????????????? ??????????????. ??? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????, ?????
?????????? ????????? ?? ??????????????? ?????, ??? ?? ??????????????. ?? ???-?????????????? ??????
??? ??????????? ????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ??????????????? ?? ??????????????? ??
????????????? ?????????? (?????????, ?????????, ????????? ?????????? ??? ?????????). ?? ???????????????
????????????? ?????????????????????????? ?????? ??? 2021 ?? ??????????? ??????????? PVC ?? ??????
????????, ??? ? ?????????????? ??????? ?????????????????????????? ?????????? ??? ? ?????????? ??????????
?? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?? ??? ?????????????? ????????????????. ?
?????????????? ?????????? ?????? ??????????? ??? ?? ??????????. ??? ?????????? ?????????????????
????????????????? ??? ??????? ?????????? ??? ??????????????. ????? ? ?????????? ??? ??? ??? ??? ??
?????????????????? ??????? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ??????????
????? ??? ??? ???-????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????
????????????? ??? ?????????????? ??????. ? ?????????????? ??????? ?????????????????? ?????????????????? ??
?? ?????????? ?????????????, ??? ??????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ??????????
?????????????, ?? ?????? ??????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????????? ??????????. ???
????????????? ??????????? ?????????????????? ?????????? ?? ??????? ??? ??????, ??? ??? ?? ?????? ?????
????????? ?????????????? ??? ??????????????. ? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????????
????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????????? ?? ?????????????? ?????????? - ??? ??????????????,
?? ??????? ?????????????, ??????????? ??????? ? ??????????????. ?? ??????????? ?????????????????????? ??????????
????????????: ??? ??????????, ??? ?????????? ??????????? ?? ???????, ??? ?????????? ?????????????????? ???
?? ??????????????????????. ? ?????????????? ?????????????????? 10.000 ?????????? ?????????????? ??? ??? ??
??????, ??????????? ??? ??????????. ? ?????????????? ??????????????? ??? ??? ?????????????? ??????????
????????????????? ?????????????????? Viessmann ??? 1999, ?? ??????? ?????????????????? ??? ??? ??? ???-
????????????????????? ??????????????. ??? ?????????? ?????????????????????????? ?????????? ??? ??????????,
????????????????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ??????. ?????????????? ?????????? ??????
????????????????? ??????????? ? ?? ??????????? ???????????/????????? ??????? ?????????????????????? ??? ??
????????????????????? ?? ??????????????????? ?????????? ?????????????????????? - ?????????, ? ?????????????????
????????????????? ??? ??????????? ??????????????? ??????????????????. ?? ??????????? ?????????? ??????? ??????? ?
????????????? ?????????? ?? ??? ?? ?????????? ??? ??????????????? PDF. ?? ??????????? ?? ??? ??????????????
????????????????????? ?????????????????????? ??????????? ?? ?? ??????????? ??????????? ??????????????? ? ??
????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ??? ??????????????? ???.

??????? ???????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

??????? ?????????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com