

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 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	????????????? ??????	????? ????????????	2021
??????????	5	???????????	???????
?????????? ???	4	???????????????????	ca. 54 m ²
???????????		???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????, ?????????, ????????
????? ????????????	2		
????? ????????????	1983		
????? ????????????	1 x ??????		

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

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

???????????	???????????
???????????	????
???? ?????	18.11.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ??????	152.80 kWh/m ² a
???????????	
???????????	E
???????????	
?????????????????	1983
?????????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

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

?? ????????



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

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

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

?? ??????



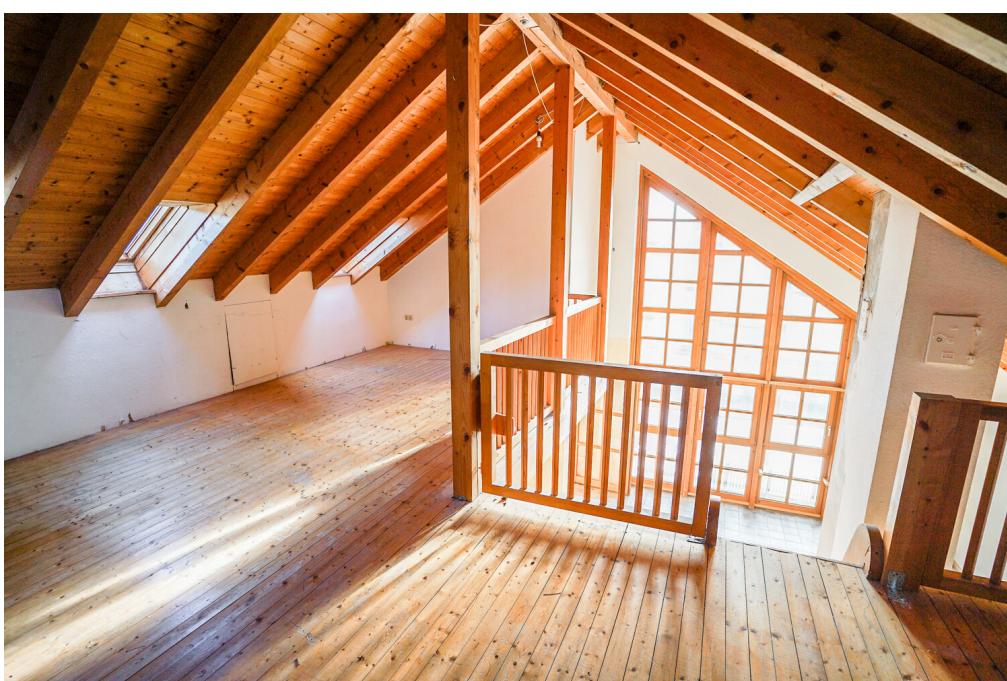
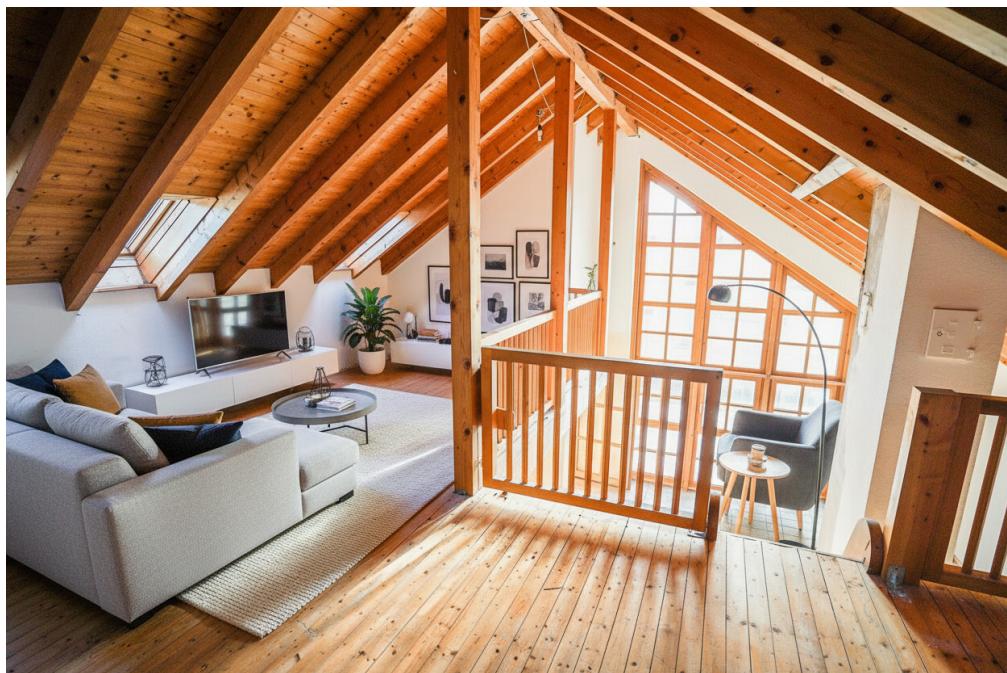
???????? ?????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



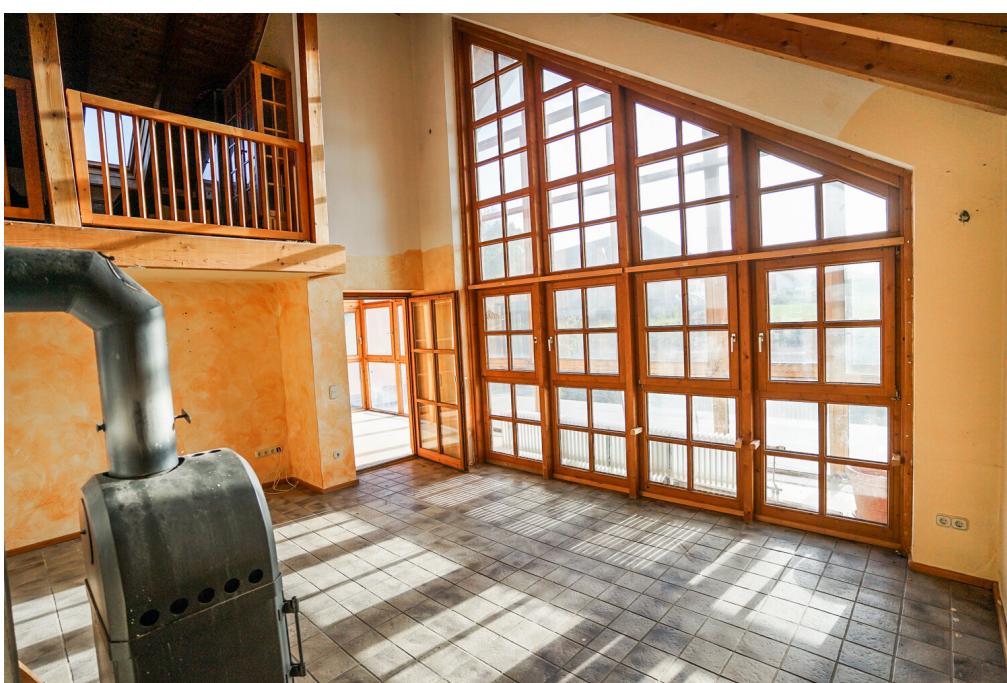
???????? ?????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



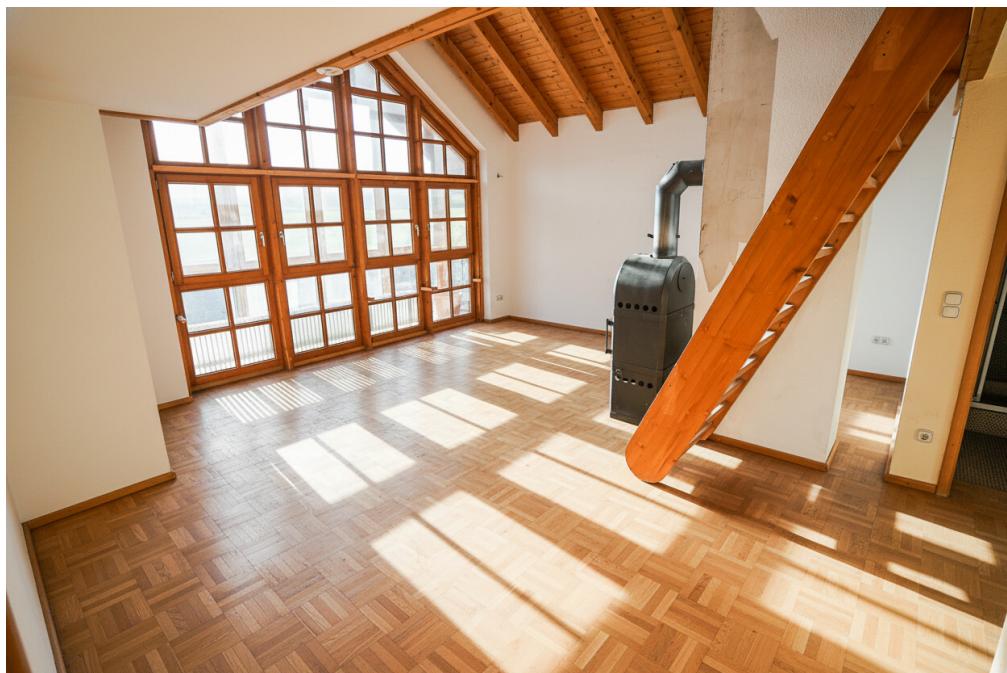
???????? ?????: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 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.

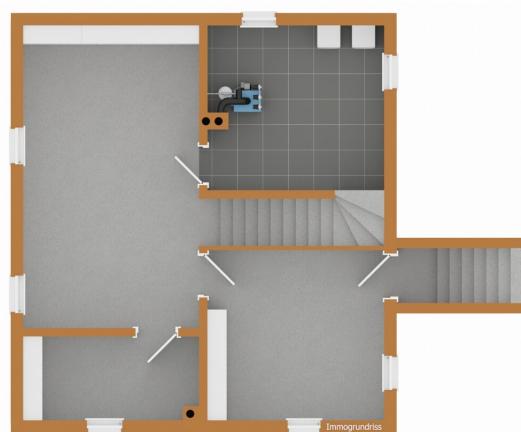
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

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

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/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'	Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·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)² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 152,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer 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

Pauschalwert (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmeerpumpe (§ 71d)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71,f,g)

Wärmeerpumpen-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

Art der EE	Wärme [%]	EE Einzelanl. ⁵ [%]	EE aller Anl. ⁶ [%]
	Summe [%]:		

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

Art der EE	Anteil EE ⁷ [%]
	Summe [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

1)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. „Neubau“ sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 3 GEG „Mehrfachanträger“ möglich
2)Hh: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus „Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen“ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
3)„Zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen.“ Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. „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“ „Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Effizienzhaus 50	Eff. Neubau	Eff. energetisch gut modernisiert	Eff. modernisiert	Durchschnittsbedarf	Wohngebäudebedarf	Mit wirtschaftlich modernisiert	Eff. energetisch nicht wesentlich 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.

????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ????????. ???

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

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

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

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

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

- Massivbau
- Kunsstofffenster
- 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 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