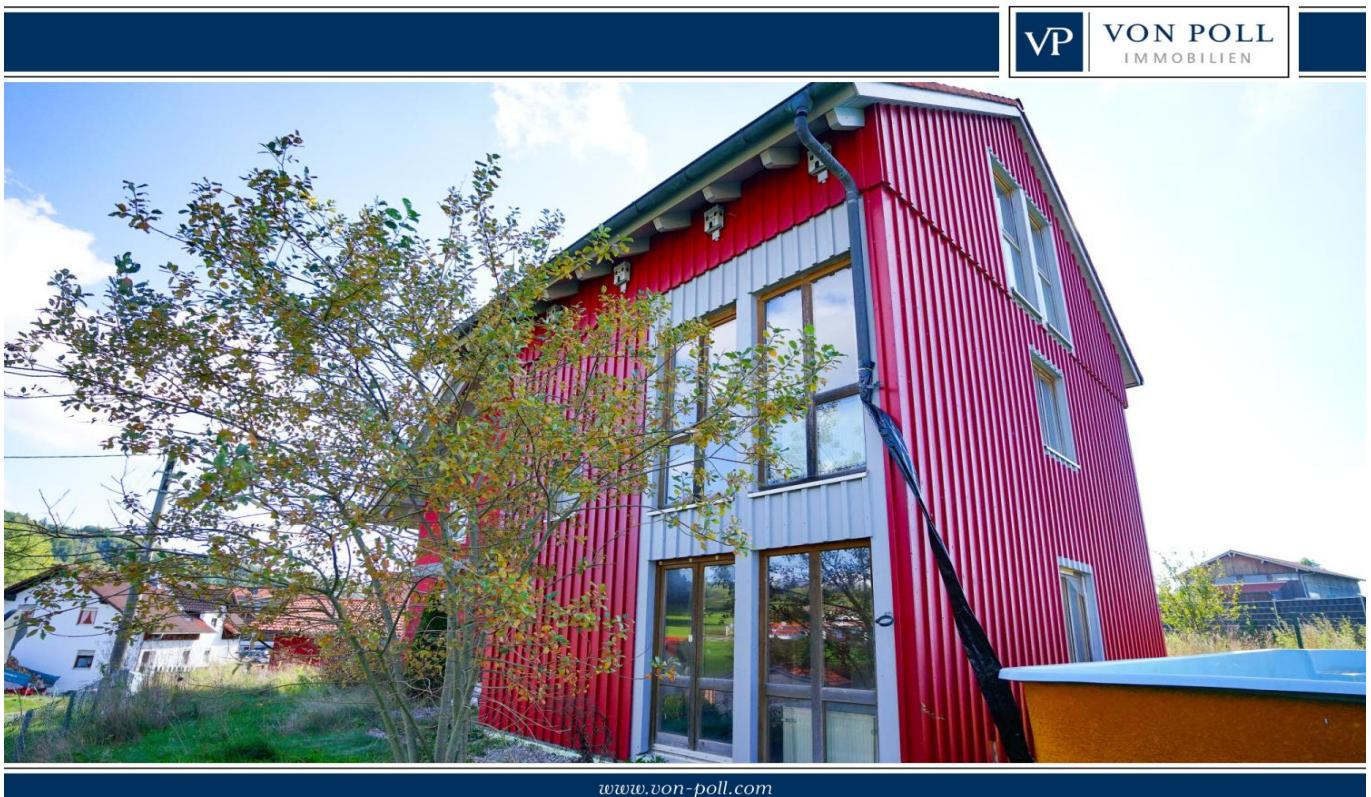


Osterzell / Oberzell

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Weitblick

????????? ??????????: 25142055



www.von-poll.com

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 117 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 341 m²

???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ??? ????

????????? ??????????	25142055
???????????	ca. 117 m ²
????? ???????	????????????? ??????
??????????	4.5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1990
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
???????????	?????? ??????????
???????	WC ???????????, ?????, ????

????????? ??????????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

???????????	???????????	???????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????? ????????????	158.40 kWh/m ² a
???????????????	01.12.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
?????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	????? ????????????	1990
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



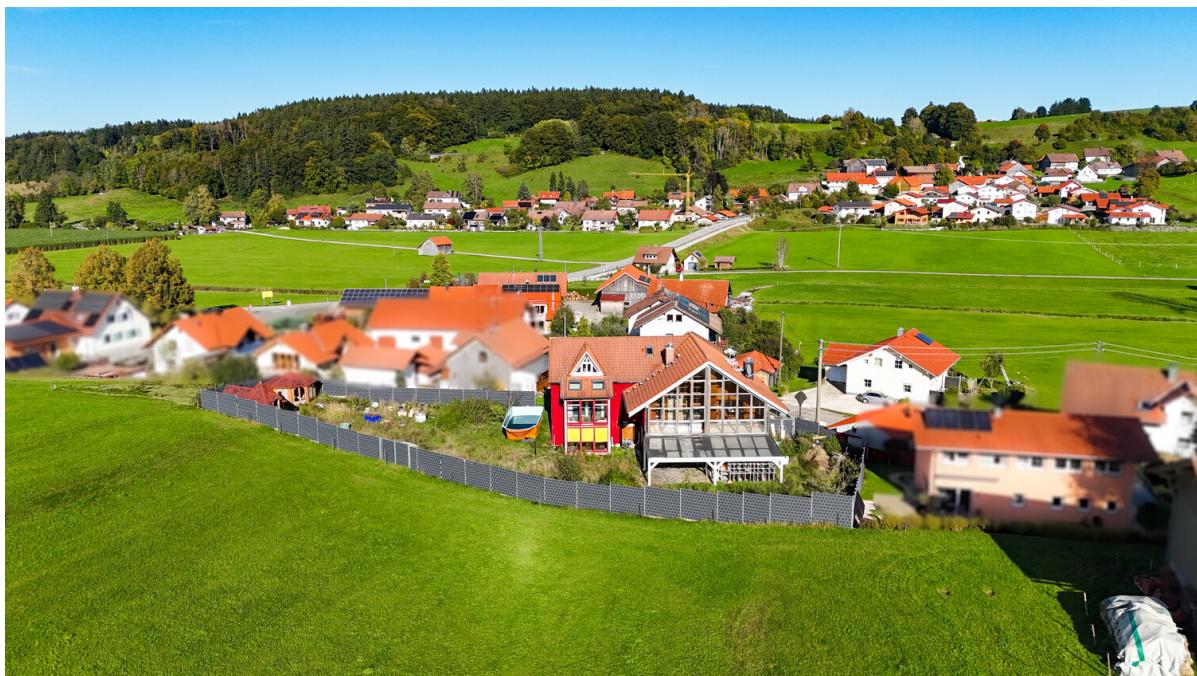
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



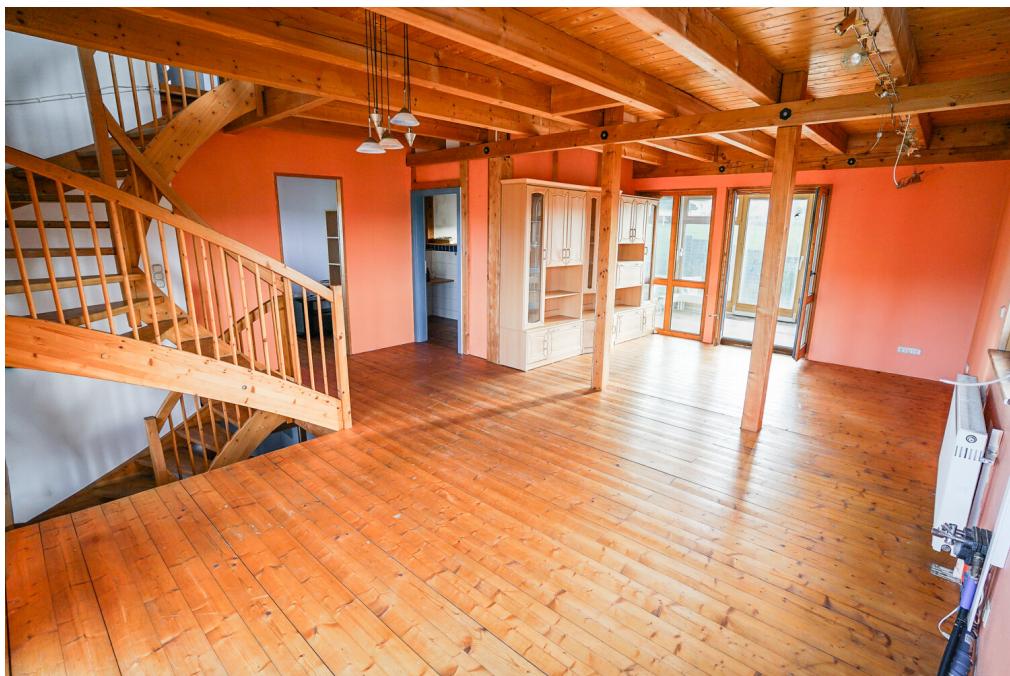
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



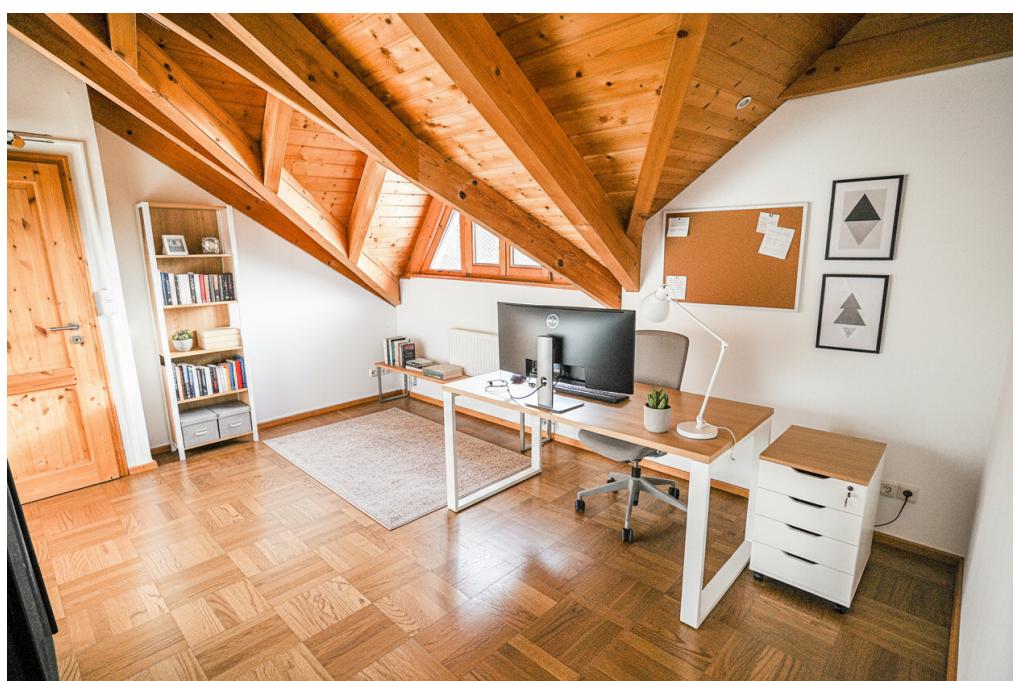
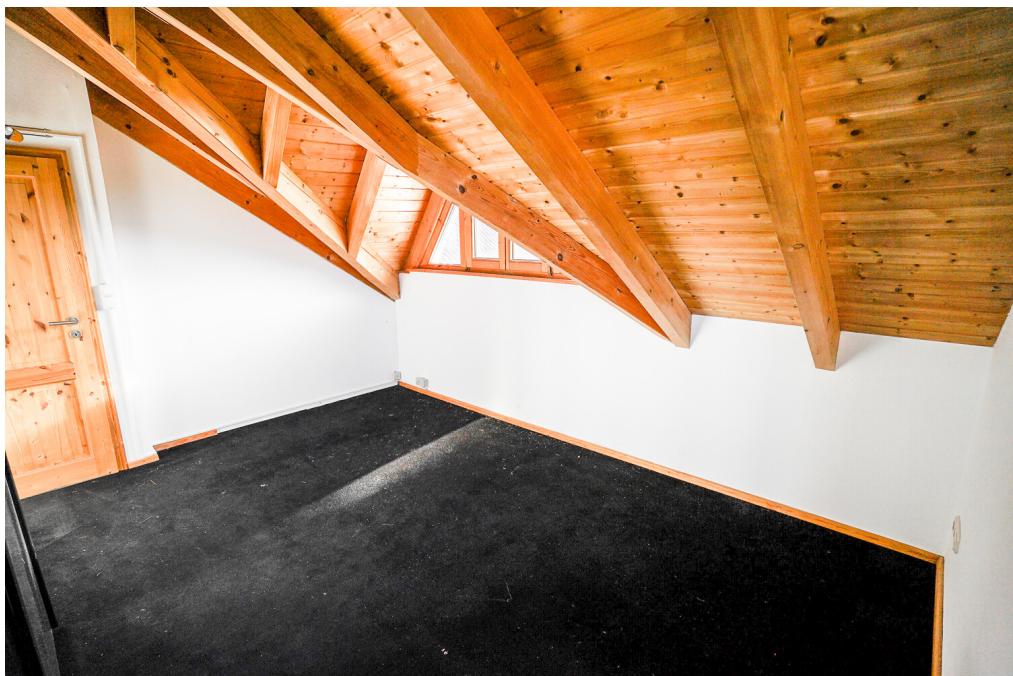
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



????????? ?????????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



A smartphone is the central focus, displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone, a larger text says "Jetzt scannen!". To the left, a laptop and a smaller phone show the same mobile application interface. The background is a light-colored surface.

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

????????? ?????????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

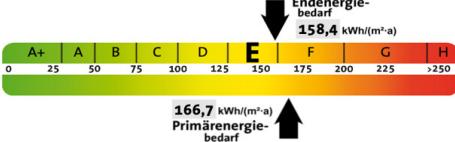
???????

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

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-06097973

Energiebedarf des Gebäudes



Endenergiebedarf **158,4 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf **166,7 kWh/(m²·a)**

Treibhausgasemissionen **43,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle
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 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)³ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **158,4 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie⁴

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 GEG⁵

□ Dezentrale, elektr. Wärmeversorgung (Wärmenetz) (§ 71b)

□ Wärmeleitung (§ 71d)

□ Stromdirektheizung (§ 71d)

□ Solarthermische Anlage (§ 71e)

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

□ Wärme pumpen-Hybridheizung (§ 71f)

□ 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 GEG:

Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
		Summe [%]:	

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

Art der EE	Anteil EE ⁸ [%]	
	Summe [%]:	

□ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

Effizienzklasse 20
Artif. Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
Gut in einem
Durchschnitt
Wohngebäude
Mögl. energetisch
nicht
wesentlich in einem
gebäude
EFH energetisch
richtig
wesentlich in einem
gebäude

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_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises „Ist bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG „Mehrabschneidungen“ möglich.
²PFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus „Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen“ „Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
³„Ist bei gemeinsamem Nachweis mit mehreren Anlagen: „Summe einschließlich ggf. 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 unterliegen, gem. Berechnung im Einzelfall“ „Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf“

???? ? ??????? ???? ?????? ???? ???????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ?????? ???????, ??? ???

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

???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1990 als Anbau an ein weiteres Haus errichtet. Beide Einheiten werden separat veräußert, können jedoch bei Bedarf auch gemeinsam erworben werden.

Die hier zum verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über 3 Etagen (EG, OG, DG).

Das Erdgeschoss gliedert sich aus einer Garderobe im Eingangsbereich, einem Badezimmer & 2 weiteren Zimmern welche ideal als Schlafzimmer eignen. Das Zimmer auf der Südseite verfügt über ein Wintergarten mit Zugang zum Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres Badezimmer, eine Abstell-/Vorratskammer sowie ein großzügigen Wohn-/Essbereich welcher zudem über die Anschlüsse für die Küche verfügt. Mit hilfe großzügigen Fensterflächen & dem Zugang zu einem weiteren Wintergarten wird das Obergeschoss mit Tageslicht geflutet. Der traumhaft Blick über die angrenzenden Felder rundet das Obergeschoss ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Galerie und zwei weitere Zimmer welche sich ideal als Homoffice oder Schlafzimmer nutzen lassen.

Die Heizung befindet sich im anderen Haus, alle gemeinschaftlich genutzten Anlagen wurden mittels Dienstbarkeiten sauber, ordentlich und sicher getrennt.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet zusätzlichen Stellplatz für ein Fahrzeug.

Einige Bilder wurden mittels KI möbliert bzw. der Bodenbelag/Wandfarben verändert um zu vermitteln was mit kleineren Maßnahmen möglich ist - die Beschaffenheit des Hauses wurde jedoch nicht verändert. Die Originalbilder sind immer das 2. Bild auf einer Seite im PDF Exposé.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Details zum Objekt zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigstermin.

???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

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

???????? ?????: 25142055 - 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.

???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

???????? ?????: 25142055 - 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