

Osterzell / Oberzell

# Ημι-ανεξάρτητη κατοικία με φωτεινό δάπεδο και πανοραμική θέα

Αριθμός ακινήτου: 25142055



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 117 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 341 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142055	Τιμή αγοράς	349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 117 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2021
Δωμάτια	4.5	Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1990		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	158.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.12.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1990

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de 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](http://www.home.von-poll.com)



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

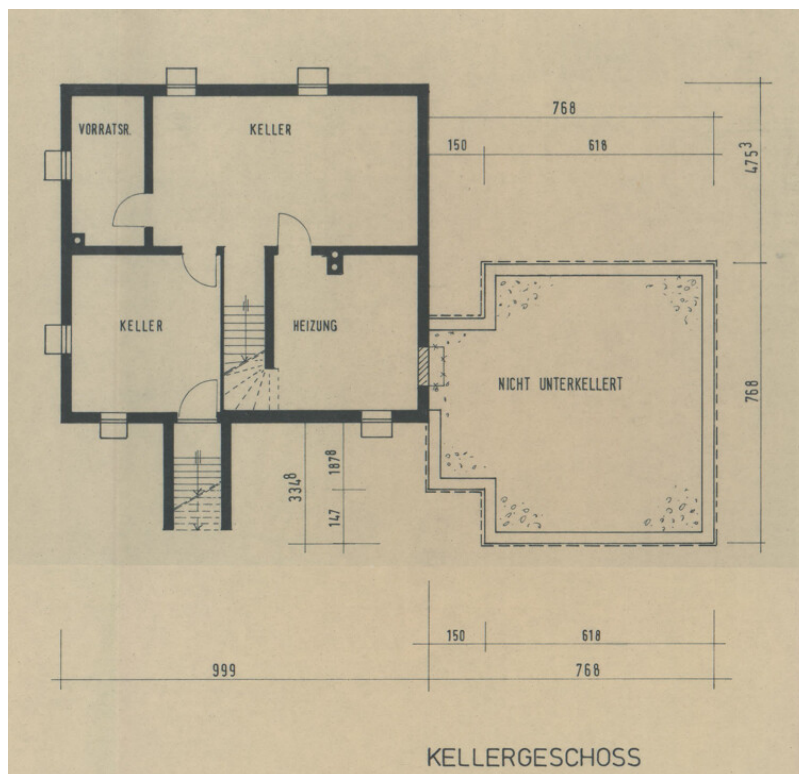
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

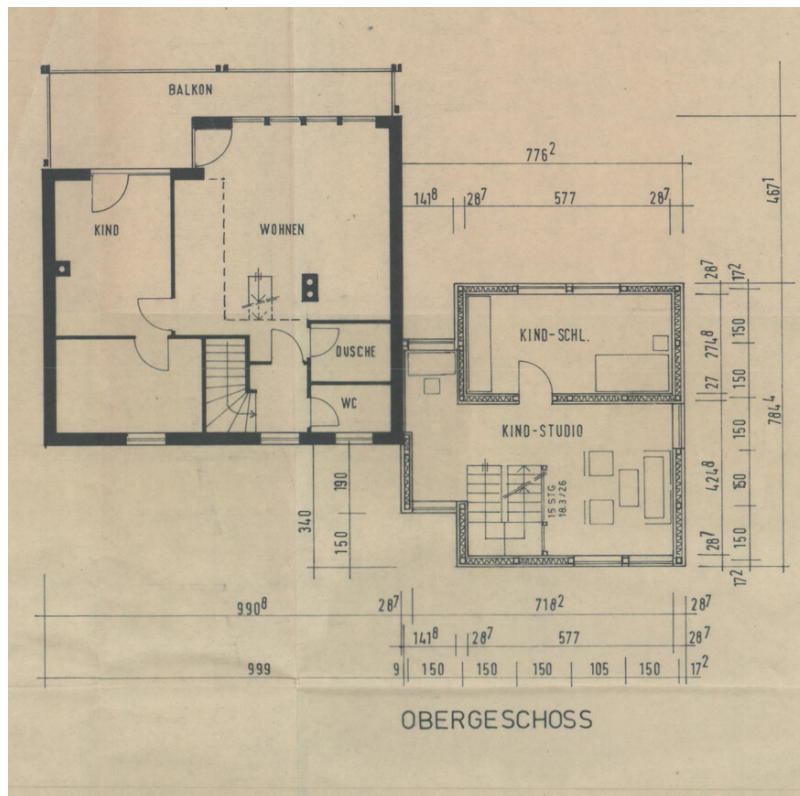
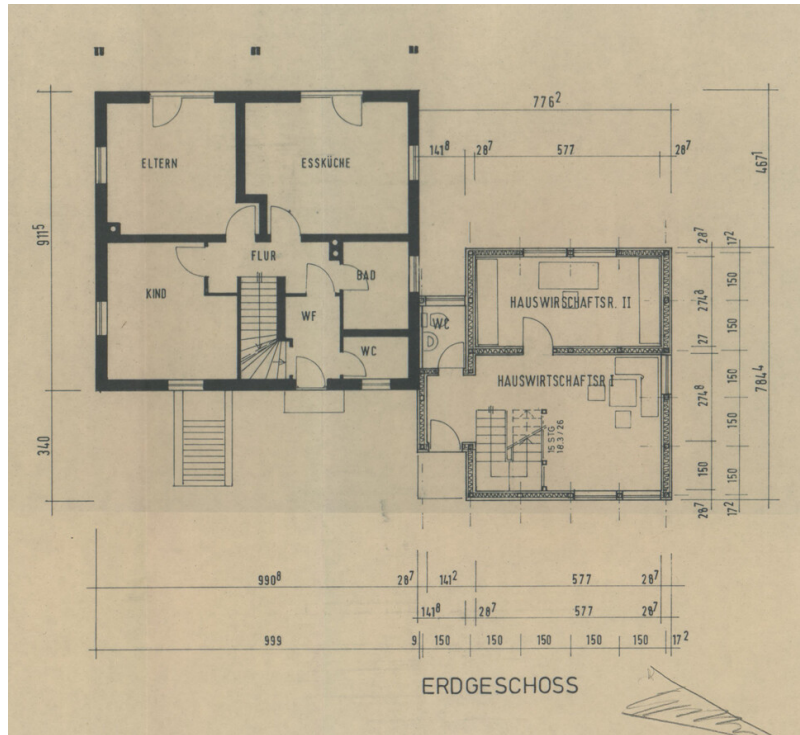
T.: 08191 - 97 20 52 0

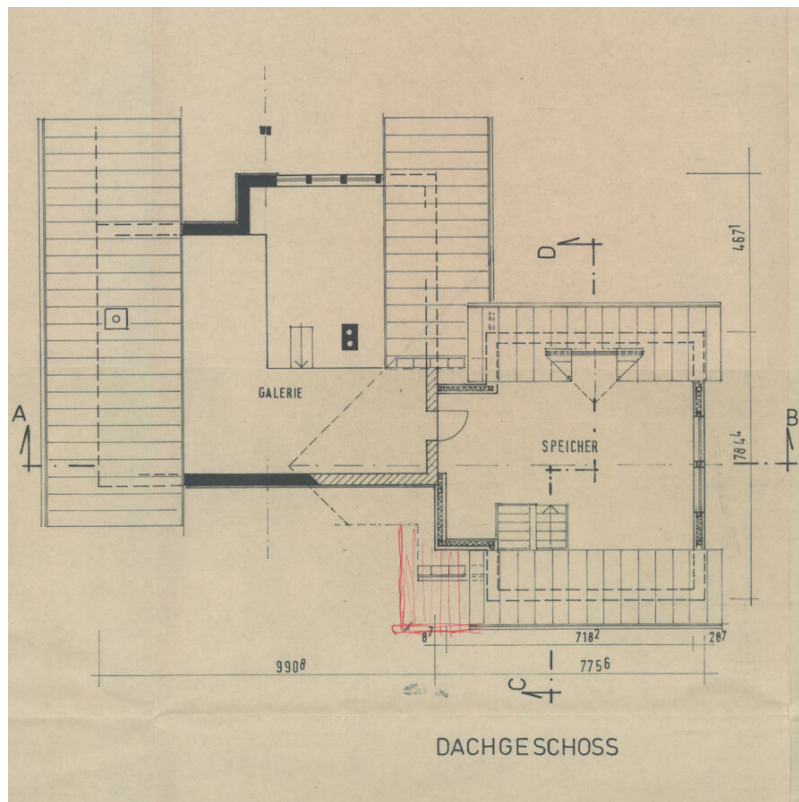
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Κάτοψη



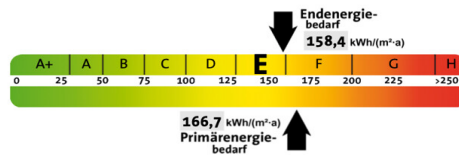




**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>**Berechneter Energiebedarf**

Registrierungsnummer 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<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):  eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

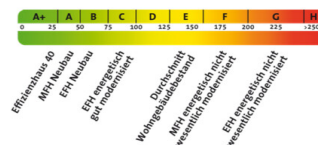
158,4 kWh/(m²·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**Nutzung erneuerb. Energien<sup>4</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>5</sup> Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b) Wärmepumpe (§ 71c) Stromdirektheizung (§ 71d) Solarthermische Anlage (§ 71e) Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71, f, 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>6</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>7</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>8</sup> [%]
			Summe <sup>9</sup> [%]:

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

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
	Summe <sup>11</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>EZH: 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

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία χτίστηκε το 1990 ως επέκταση μιας άλλης κατοικίας. Και οι δύο μονάδες πωλούνται ξεχωριστά, αλλά μπορούν επίσης να αγοραστούν μαζί, εάν το επιθυμείτε. Η ημι-ανεξάρτητη κατοικία που προσφέρεται προς πώληση εδώ κατασκευάστηκε με ξύλινο σκελετό και εκτείνεται σε τρεις ορόφους (ισόγειο, πρώτος όροφος και σοφίτα). Το ισόγειο περιλαμβάνει ένα βεστιάριο στην είσοδο, ένα μπάνιο και δύο ακόμη δωμάτια, ιδανικά για υπνοδωμάτια. Το δωμάτιο με νότιο προσανατολισμό διαθέτει θερμοκήπιο με πρόσβαση στον κήπο. Ο πρώτος όροφος προσφέρει ένα ακόμη μπάνιο, αποθήκη/ντουλάπι και ένα ευρύχωρο σαλόνι/τραπεζαρία με συνδέσεις για κουζίνα. Μεγάλα παράθυρα και πρόσβαση σε ένα άλλο θερμοκήπιο πλημμυρίζουν τον πρώτο όροφο με φυσικό φως. Η εκπληκτική θέα στα παρακείμενα χωράφια ολοκληρώνει τον επάνω όροφο. Η σοφίτα διαθέτει μια γκαλερί και δύο ακόμη δωμάτια, ιδανικά για χρήση ως γραφείο στο σπίτι ή υπνοδωμάτια. Το σύστημα θέρμανσης βρίσκεται στην άλλη κατοικία. Όλες οι κοινόχρηστες παροχές έχουν χωριστεί με ασφάλεια με δουλείες. Ένα γκαράζ περιλαμβάνεται επίσης στο ακίνητο, παρέχοντας επιπλέον χώρο στάθμευσης για ένα όχημα. Ορισμένες εικόνες έχουν επιπλωθεί ψηφιακά ή έχουν τροποποιηθεί τα χρώματα δαπέδου/τοιχών για να καταδειχθεί τι είναι δυνατό με μικρές τροποποιήσεις - η βασική δομή του σπιτιού παραμένει αμετάβλητη. Οι αρχικές εικόνες είναι πάντα η δεύτερη εικόνα σε κάθε σελίδα του φυλλαδίου PDF. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με το ακίνητο κατόπιν αιτήματος ή να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού για την επίσκεψή σας.

**Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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