

## Osterzell / Oberzell

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

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



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

???? ??: 349.000 EUR • ??: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 341 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142055	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 117 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4.5		
????????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2021
??????????	1	????????? ??????????????	????????? ??????????
????? ??????????????	1990	?????????	WC ??????????????, ??????, ??????
?????? ??????????????	1 x ???????		

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

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	158.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.12.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ?????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990



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

?? ???????





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

?? ????????



**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.

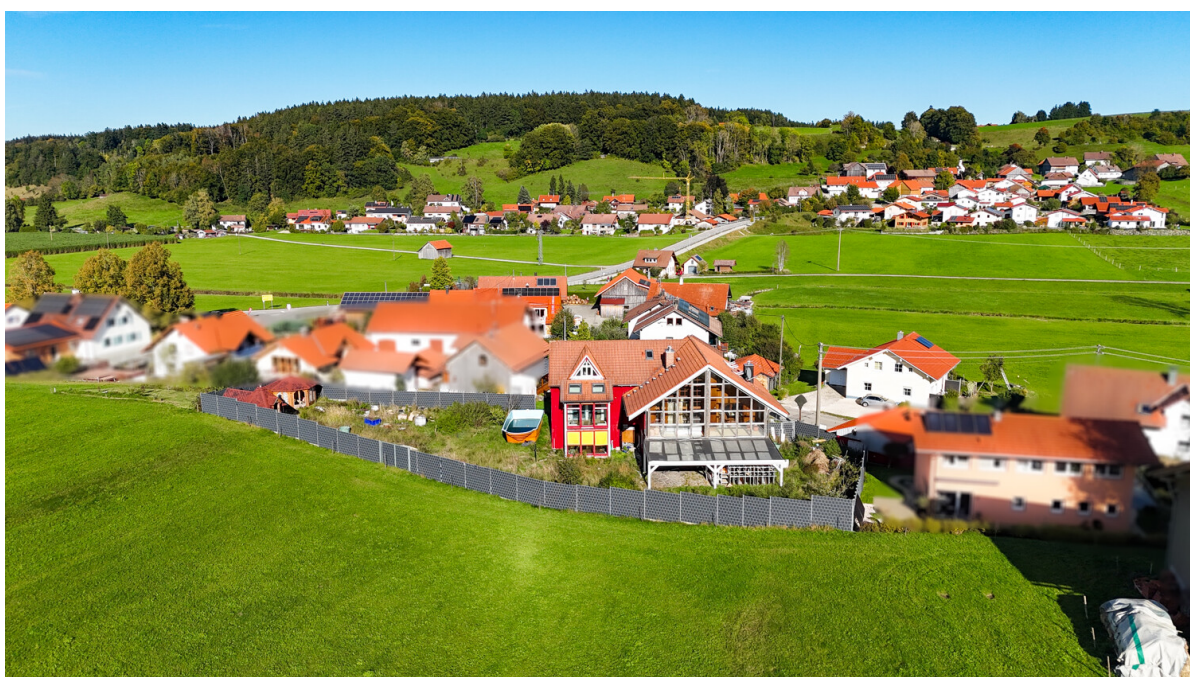
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)





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

?? ????????

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)

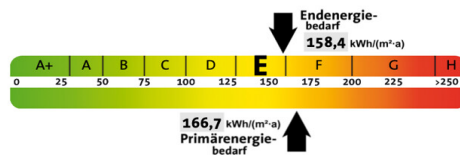
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

??????

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß 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) <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

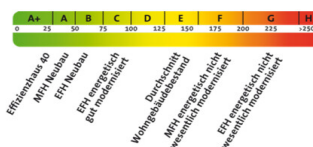
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>6</sup>
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. 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* [%]	EE Einzelanl.* [%]	EE aller Anl.* [%]
			Summe* [%]:

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

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

☐ 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>EPH: Einfamilienhaus, MFI: 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

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

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

## ??? ?????? ??????????

???? ? ???-?????????? ????????? ????????? ?? 1990 ?? ????????? ????? ??????  
???????????. ??? ?? ??? ????????? ??????????? ???????????, ????? ????????? ??????? ??  
????????????? ?????, ??? ?? ??????????????. ? ???-????????????? ??????????? ??? ??????????????  
???? ??????? ??? ??????????????????? ?? ??????? ??????????? ??? ?????????????? ?? ??????  
????????? (????????, ??????? ??????? ??? ???????). ?? ????????? ?????????????????? ???  
????????????? ????? ???????, ??? ??????? ??? ??? ??????? ?????????, ????????? ???  
?????????????????. ?? ????????? ?? ??????? ?????????????????????? ??????????? ?????????????? ??  
?????????? ????? ??????. ? ????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????? ???????,  
??????????/?????????? ??? ??? ??????????? ?????????/????????????????? ?? ?????????????? ???  
?????????. ??????? ??????????? ??? ??????????? ?? ??? ??????? ?????????????????? ?????????????????  
??? ??????? ??????? ?? ????????? ????. ? ??????????????? ??? ??? ?????????????????? ??????????  
?????????????????? ??? ??????? ??????. ? ?????????? ?????????????? ??? ??????????? ??? ??? ??????  
??????????, ??????????? ??? ??????? ?? ??????????? ??? ??????? ? ??????????????????. ?? ??????????  
?????????????? ?????????????? ??????? ??????? ??????????????. ????? ?? ??????????????????? ?????????? ??????  
????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????????. ??? ????????? ?????????????????????? ?????????? ???  
??????????, ??????????????? ?????????????? ??????? ?????????????????? ??? ??? ??????. ?????????????  
?????????? ??????? ??????????????? ??????????? ? ??????? ??????????????????? ?? ??????????  
????????????/?????????? ??? ?? ??????????????????? ?? ??????? ??????????? ?? ?????????? ?????????????????????? - ?  
????????? ??????? ??? ??????????? ??????????????? ??????????????????. ?? ??????????? ??????????? ??????? ???????  
? ??????????? ??????????? ?? ??????? ??????????? ??? ?????????????? PDF. ?? ??????????? ?? ???  
????????????????? ?????????????????????? ?????????????????????? ??????????? ?? ?? ??????????? ??????????? ??????????????  
? ?? ??????????????????? ??? ??????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ???.

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

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