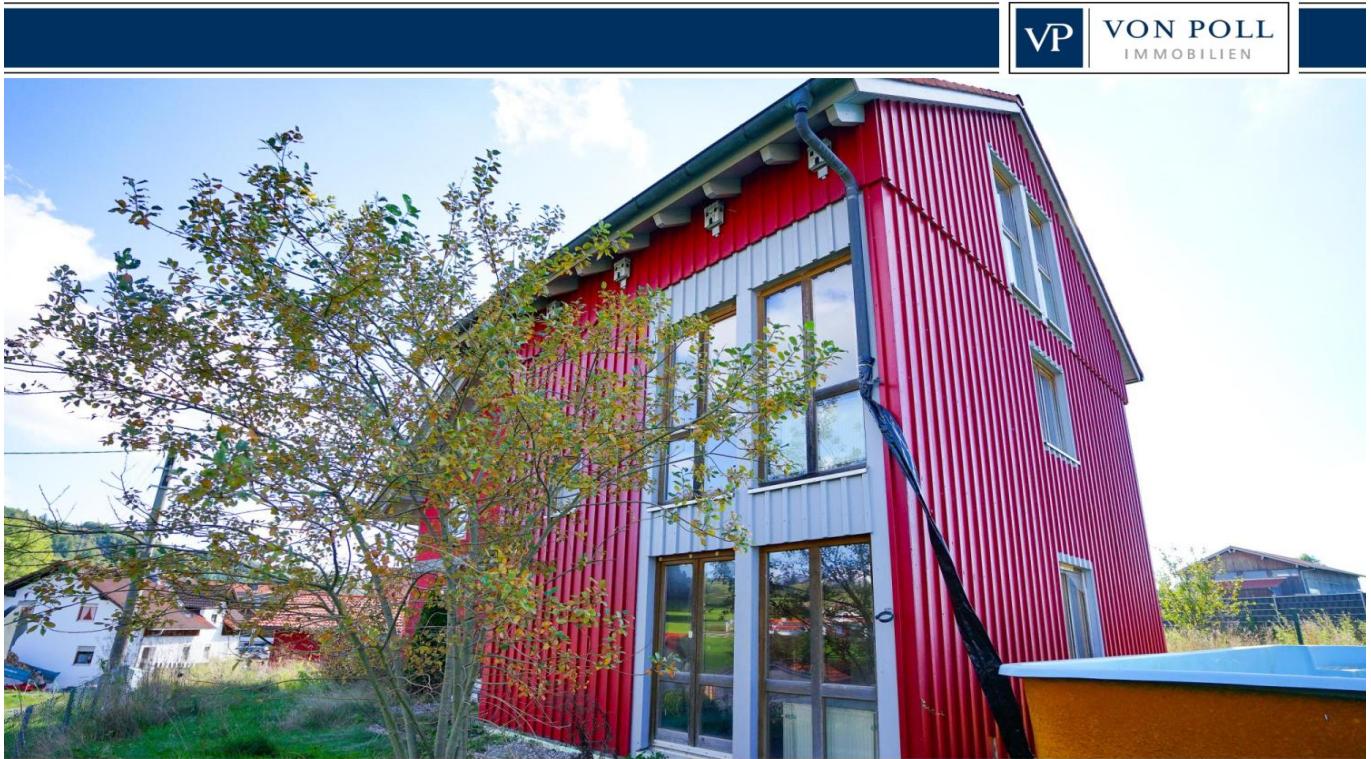


Osterzell / Oberzell

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

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

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

???????????	???????????
???????????	????
???? ?????	01.12.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	????

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

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

?? ??????



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

?? ????????

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

www.home.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

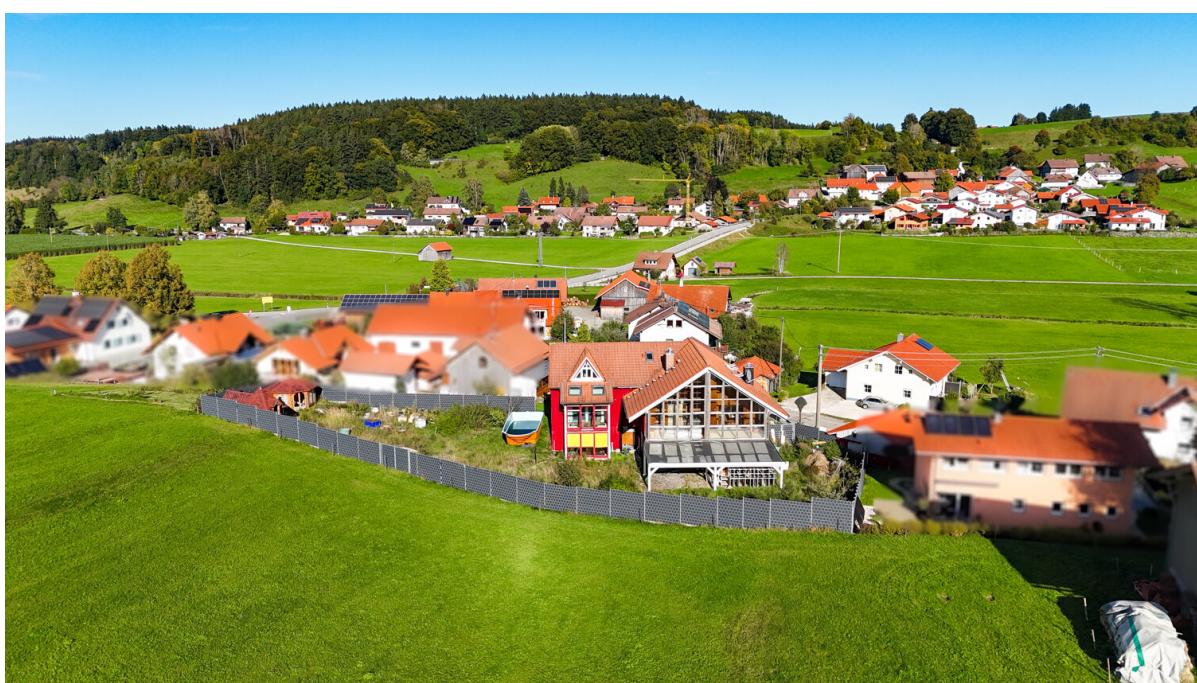
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



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

?? ??????



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

?? ???????



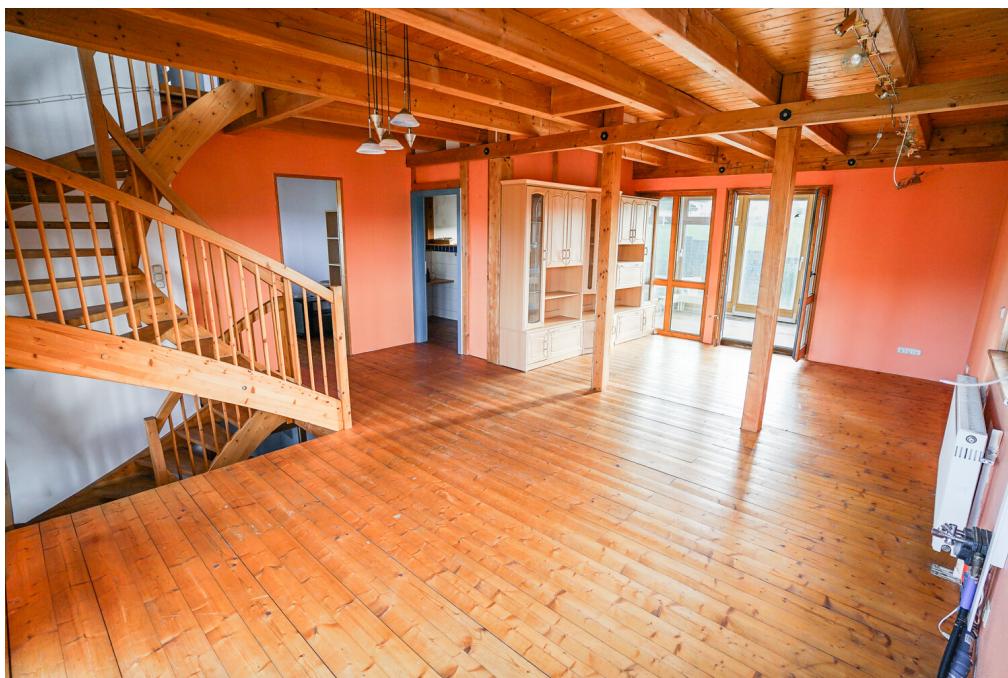
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



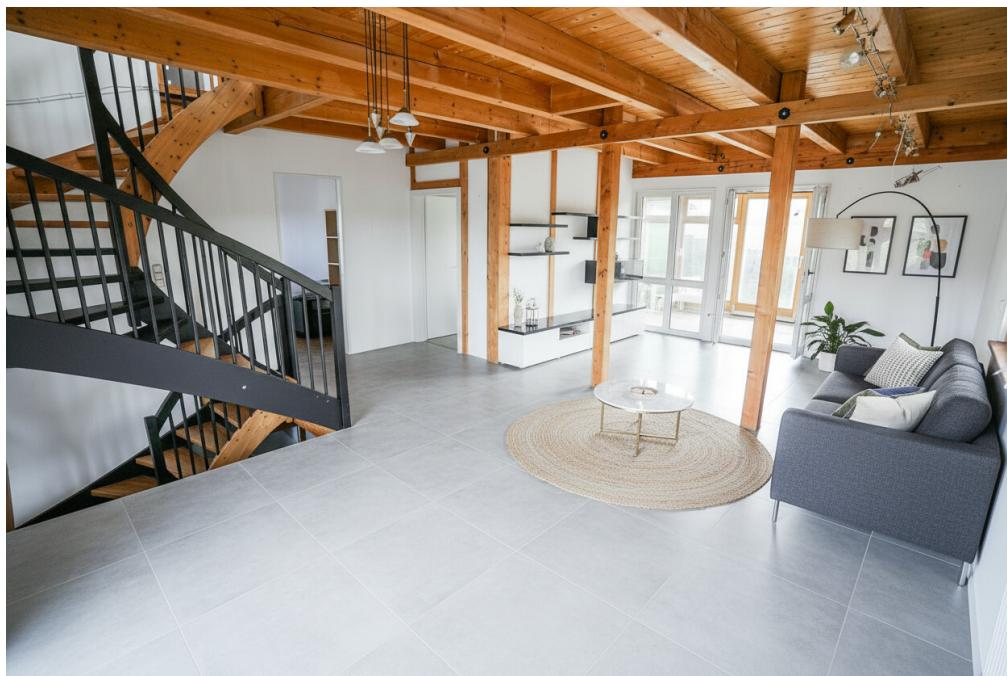
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



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

?? ???????



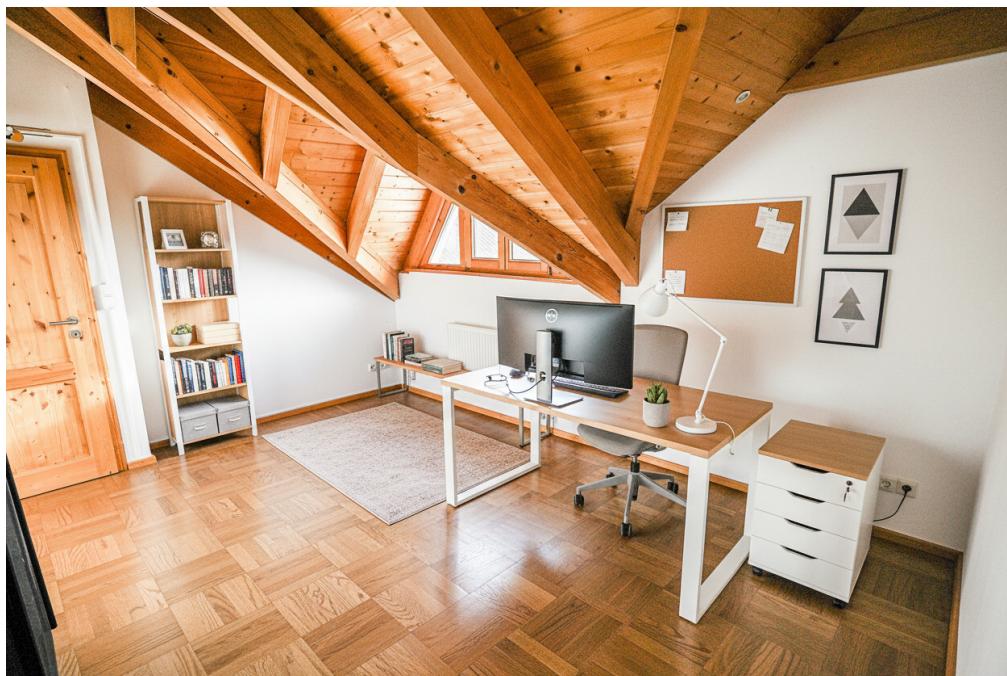
???????? ?????: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ??????



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

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

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

? ? ? ? ?

ENERGIEAUSWEIS

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

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des Gebäudes

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 H_r

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18559

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

Nutzung erneuer. 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 und 5 in Verbindung mit § 71b bis GEG⁴

Haussübergabestellung (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71a)

Stromdurchkreisheizung (§ 71d)

Elektroanlage mit Bioethanol-/Vergaserstoff-/derivate (§ 71,f,g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solartermische-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 Wärme⁵ [%] EE Einzelanl.⁶ [%] EE aller Anl.⁷ [%]

Summe⁸ [%]:

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der EE Anteil EE¹⁰ [%]

Summe¹¹ [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

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

Erfüllung nach 40
MFH Neubau
MFH Neubau
EEH energetisch
EEH modernisiert
Durchschnitt
MFH energetisch nicht
modernisiert
EEH energetisch nicht
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 Klimadaten kann es zu Unterschieden in den Ergebnissen und 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.

¹Jetzt ein Teil auf Seite 1 eines Energieausweises „[nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG]“ Mehrfachnennungen möglich

²JEFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ³Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁴Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage ⁵Summe der Wärmebedarfsanteile aller Anlagen ⁶Summe einschließlich ggü. weiteren Einträge in der Anlage ⁷Anteil EE an dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingetragen oder aufgetragen worden sind oder einer Übertragungsregelung unterliegen, gema. Berechnung im Einzelfall ⁸Anteil 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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