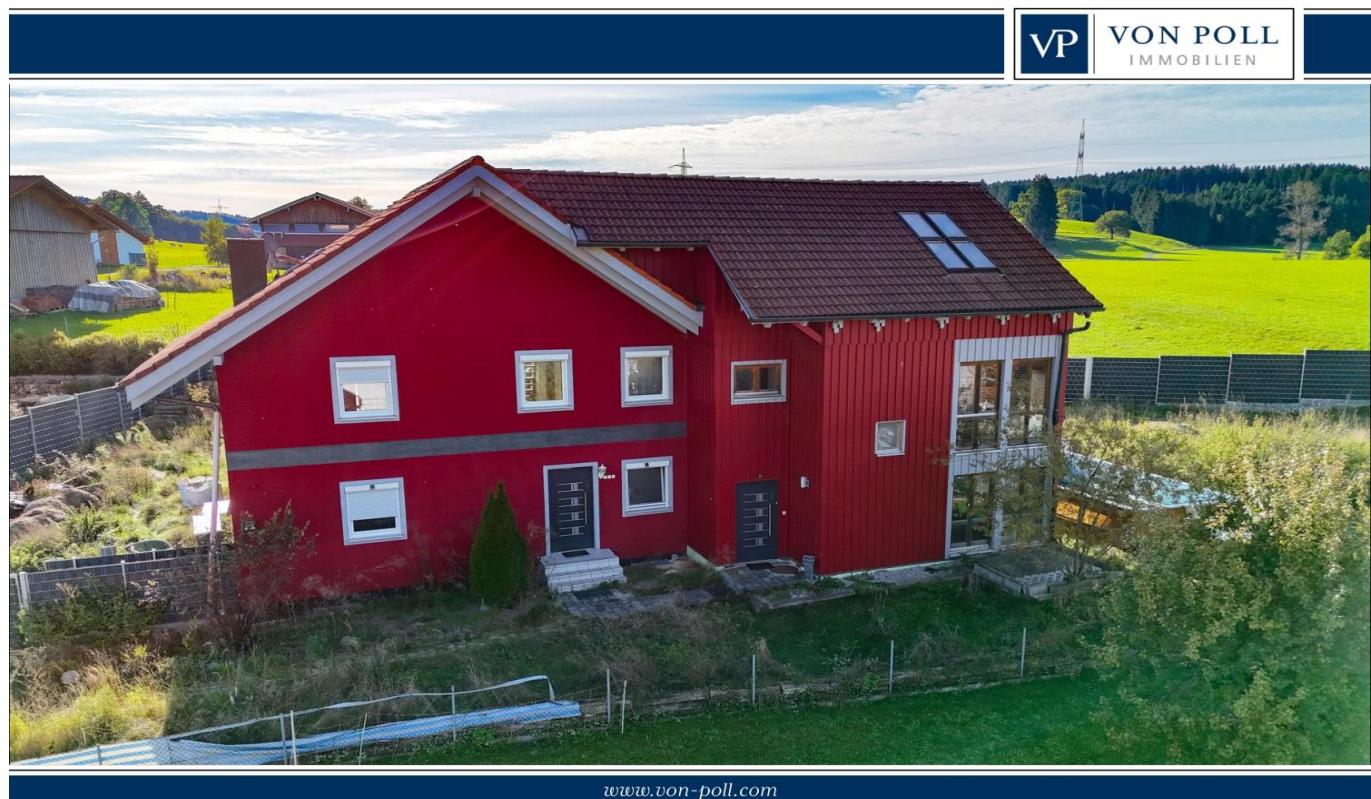


Osterzell / Oberzell

Egyedi ikerház panorámás kilátással

VP azonosító: 25142021



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 642 m²

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés

VP azonosító	25142021	Vételár	429.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 147 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2021
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 54 m ²
Építés éve	1983	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	152.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

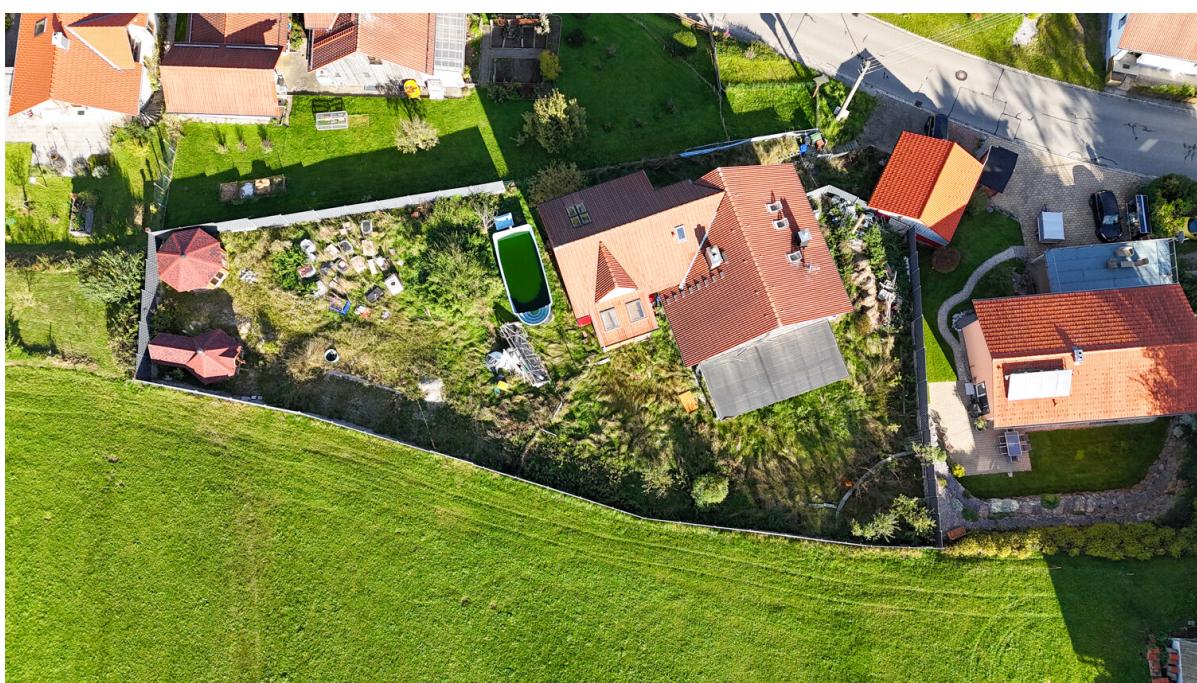
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



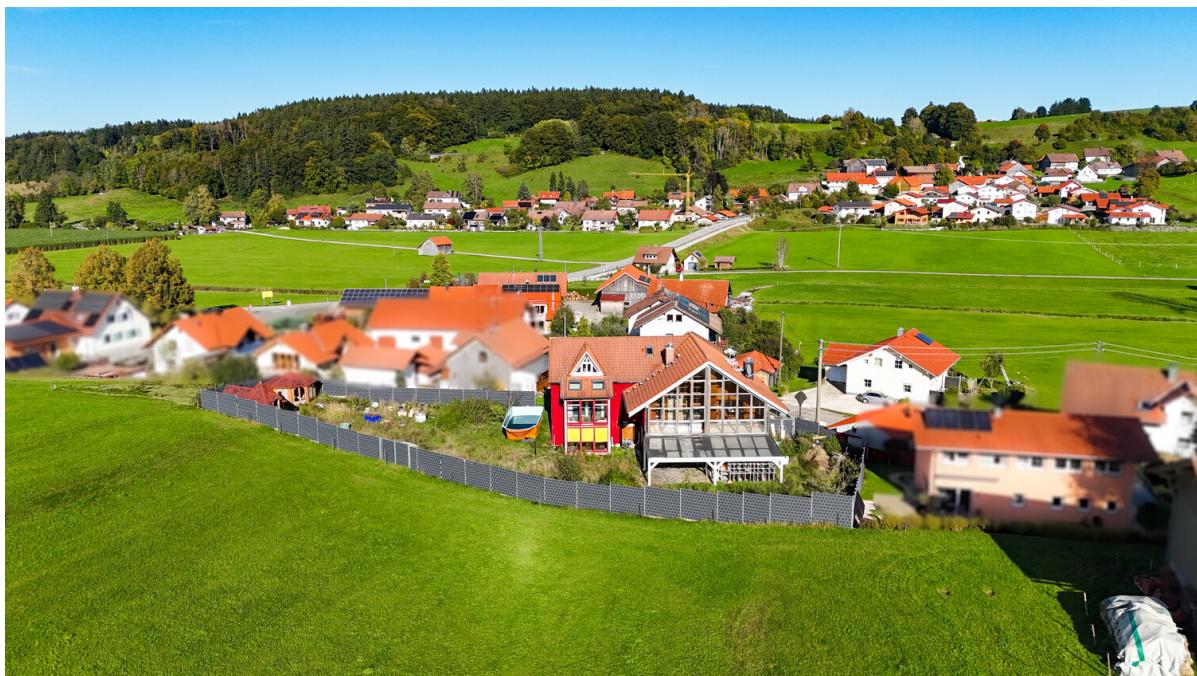
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



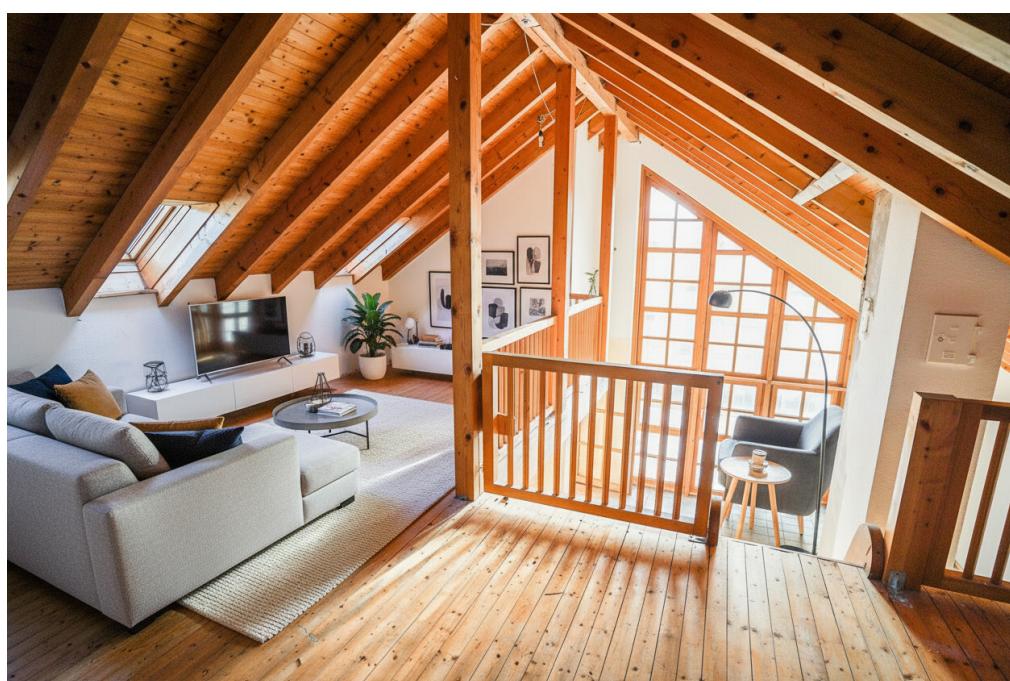
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



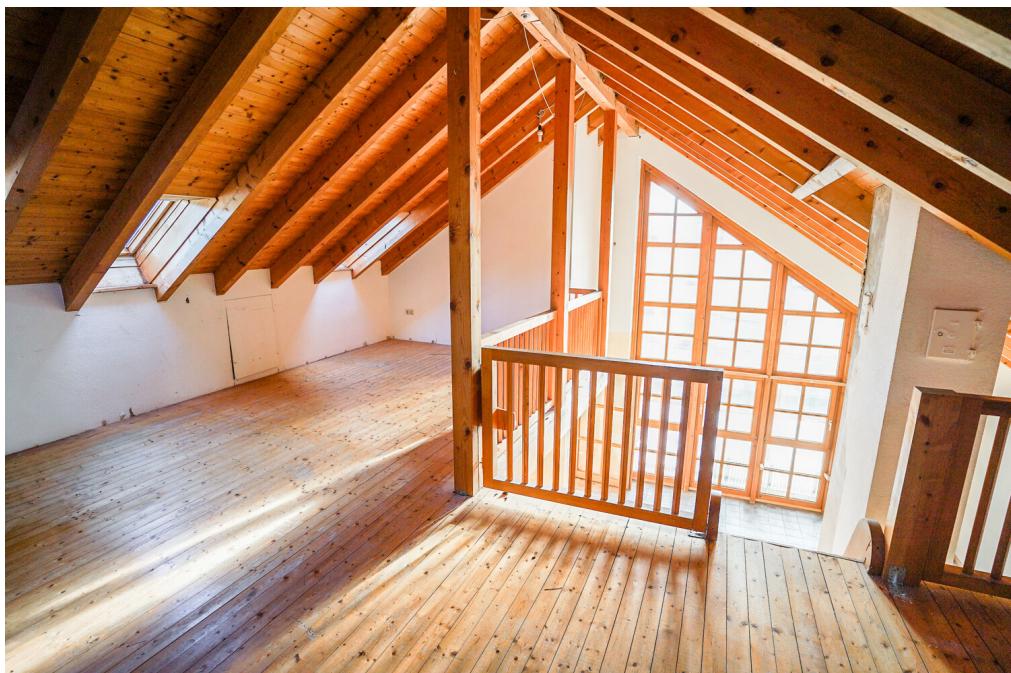
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



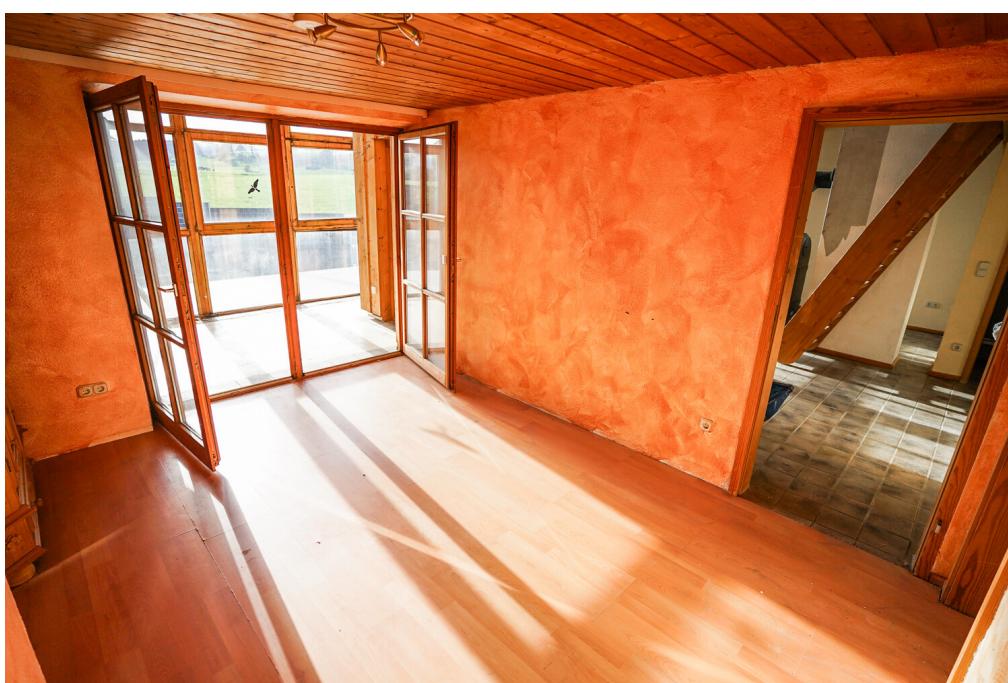
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



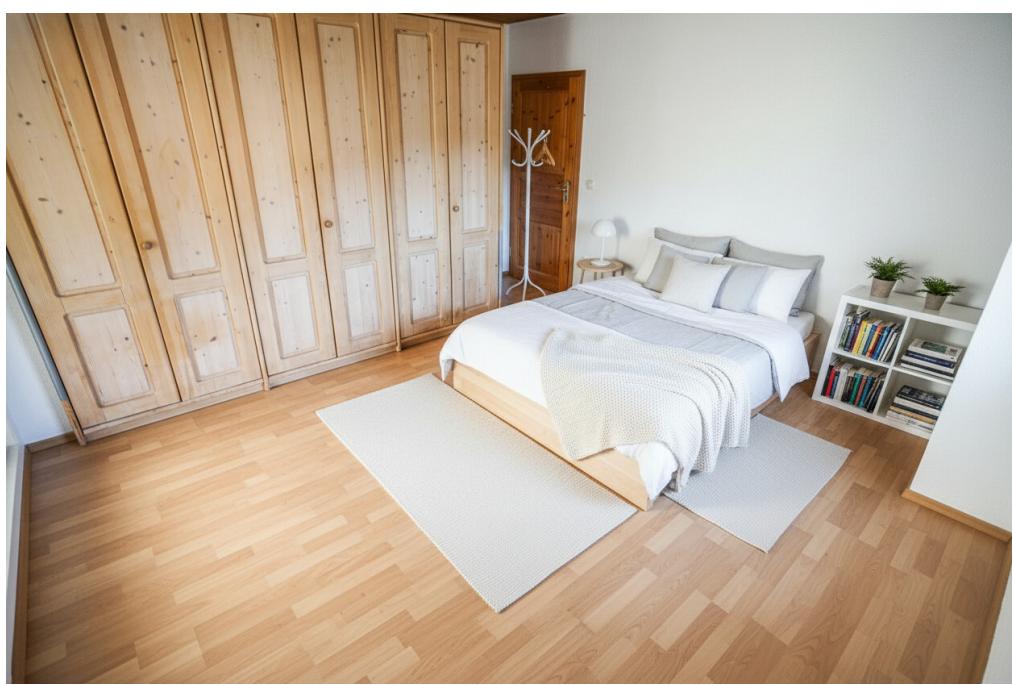
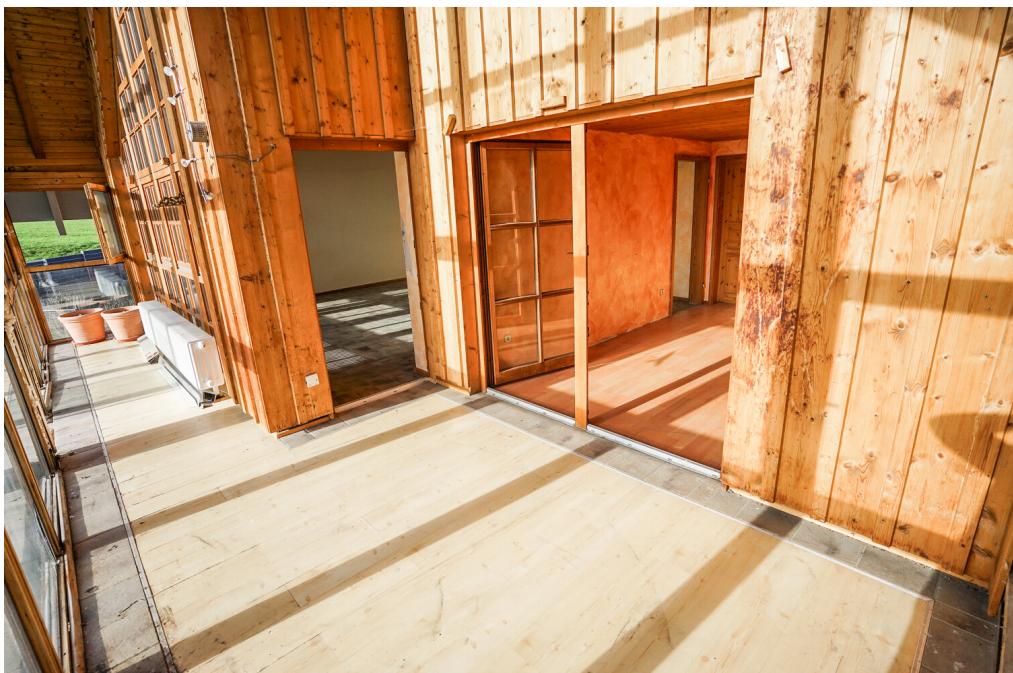
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

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

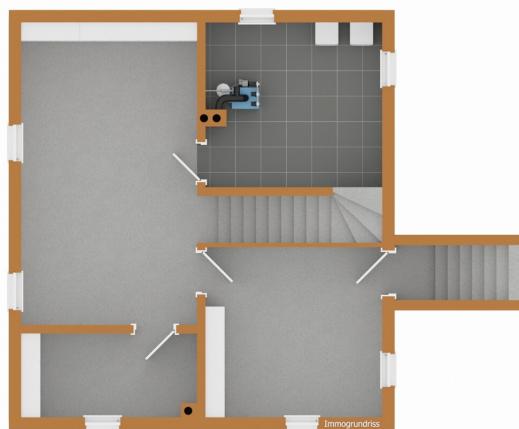
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Alaprajzok





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 18.11.2035
Registriernummer BY-2025-006074440
1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte	
Adresse	Dorfstraße 14, 87662 Osterzell	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _n)	200,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen → siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
engiwo.de*
– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzer
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de
archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

24.11.2025
Datum

BAFA-152417
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzer
Zertifizierter Energieberater
engiwo.de
0421.2412403
norbert.schnitzer@engiwo.de


Norbert Schnitzer
Dipl.-Ing. N. Schnitzer, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²bei Wärmenetz Baujahr der Übergabestation ³nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG ⁵ Mehrfachangaben möglich

www.von-poll.com

ENERGIEAUSWEIS

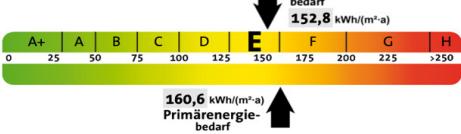
für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

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:

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **152,8 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)² eingehalten

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71d)

Wärmeleitung (§ 71b)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

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

Wärmepumpen-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

Vergleichswerte Endenergie⁴

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

Effizienzhaus 50
Eff. Neubau
Eff. energetisch
Bei modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebedarf
Mit wärmeökonomisch
wesentlich modernisiert
Eff. 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 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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²neu bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 3 GEG. ³Mehrfaachanträume möglich. ⁴NE: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. ⁷zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen; ggf. Berechnung im Einzelfall. ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességeért nem vállalunk felelősséget.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az elso benyomás

Az 1983-ban épült, teljesen alápincézett házat az évek során jól karbantartották és részben modernizálták. 1990-ben egy tágas bovítményt építettek hozzá, így az ingatlan ma két ikerházra oszlik. Mindkét egység külön is eladó, de igény szerint együtt is megvásárolhatók. A jelenleg eladó ikerház masszív szerkezetű és négy emeleten terül el (alagsor, földszint, emelet és padlás). Az ablakok nagy részét 2021 körül cserélték modern, dupla üvegezésű PVC ablakokra, a bejáratit is kicserélték, és a homlokzatot is festették. Az eloszobából az alagsorba és egy vendéglátószoba jutunk. A folyosóról a konyhába és a fürdőszobába jutunk. A földszint déli oldalán két világos hálószoba található. Mind a konyhából, mind az egyik hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik a teraszhoz és az ikerházhöz képest kivételesen tágas kerthez. Az elso emeleten egy másik WC és egy külön zuhanyzó található. A tágas nappali nagy ablakokkal, hangulatos fatüzelésű kályhával és a zárt erkélyre való kijárattal lenyugöző, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a szomszédos mezőkre. Ezen a szinten található még két további szoba, amelyek közül az egyikból szintén ki lehet jutni az erkélyre. A tetőterben egy gyönyörűen kivitelezett galéria található, amely sokféleképpen használható – például munkaterületként, hobbiszobaként vagy pihenohelyként. Az alagsor négy helyiségből áll: egy tárolóhelyiségből, egy nagy zuhanyzós helyiségből, egy rendezvényteremből és a kazánházból. A 10 000 literes olajtartály a házon kívül, a földbe süllyesztve található. A futést egy 1999-bol származó Viessmann olajtüzelésű központi futés biztosítja, amely minden ikerháztalálható. Az ingatlanhoz garázs is tartozik, amely további parkolóhelyet biztosít egy jármű számára. Néhány képet digitálisan berendeztek, vagy a padló/fal színeit megváltoztatták, hogy bemutassák a kisebb módosítások lehetőségeit – a ház tényleges állapota azonban változatlan maradt. Az eredeti képek minden oldalon a második képként jelennek meg. Kérésre szívesen adunk további információkat az ingatlanról, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Részletes felszereltség

- Massivbau
- Kunsstofffenster
- Fliesenböden
- Laminatböden
- Alpenblick
- Einbauküche
- Garage
- Ölzentralheizung
- Kachelofen
- Schwedenofen
- Galerie
- Terrasse mit Südausrichtung
- Wintergarten mit Südausrichtung

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com