

Osterzell / Oberzell

Egyedi ikerház panorámás kilátással

VP azonosító: 25142021



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 első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés

VP azonosító	25142021
Hasznos lakótér	ca. 147 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	429.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	152.80 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



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



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

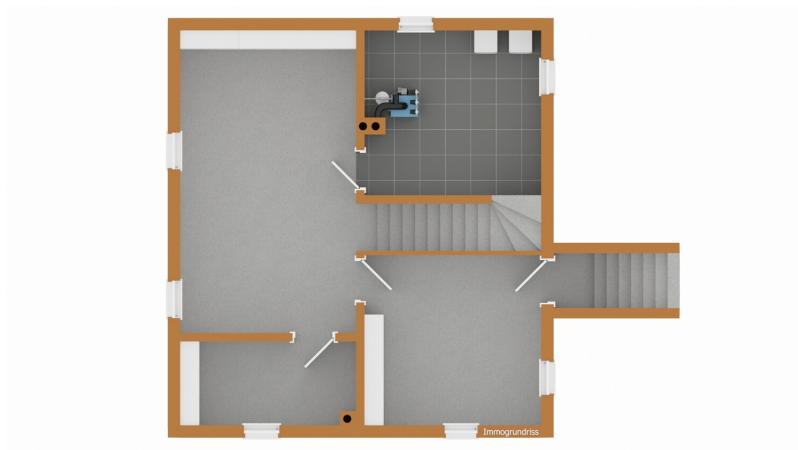
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Alaprajzok





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

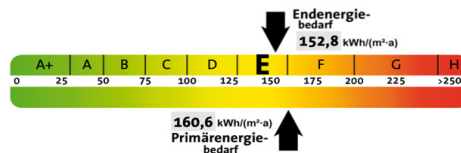
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006074440

2

Energiebedarf des Gebäudes


 Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

 Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle³,

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)⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

152,8 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

 Nutzung erneuerb. Energien⁵: 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 GEG⁶
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - 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.⁷ [%] EE aller Anl.⁸ [%]

Summe [%]:

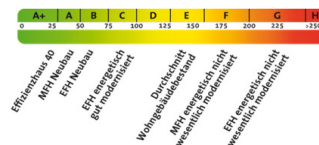
 Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

 Art der EE Anteil EE¹⁰ [%]

Summe [%]:

 Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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. ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggf. 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, gem. 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 helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az első benyomás

Az 1983-ban épült, teljesen alapincézett házat az évek során jól karbantartották és részben modernizálták. 1990-ben egy tágas bovítményt építettek hozzá, így az ingatlan ma két ikerháza 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 bejárati ajtót is kicserélték, és a homlokzatot is festették. Az elosztóból az alagsorba és egy vendégmosdóba 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 ikerházhhoz képest kivételesen tágas kerthez. Az első emeleten egy másik WC és egy külön zuhanyzó található. A tágas nappali nagy ablakokkal, hangulatos fatüzelésű kályhával és a zárt erkélyre való kijárással lenyugó, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a szomszédos mezőkre. Ezen a szinten található még két további szoba, amelyek közül az egyikből szintén ki lehet jutni az erkélyre. A tetőtérben egy gyönyörűen kivitelezett galéria található, amely sokféleképpen használható – például munkaterületként, hobbiszobaként vagy pihenőhelyként. Az alagsor négy helyiségből áll: egy tárolóhelyiségből, egy nagy zuhanyzó helyiségből, egy rendezvényteremből és a kazánházból. A 10 000 literes olajtartály a ház körül, a földbe süllyesztve található. A fűtést egy 1999-ből származó Viessmann olajtüzelésű központi fűtés biztosítja, amely mindkét ikerházat ellátja. 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 mindig a PDF brosúra minden oldalán a második képként jelennek meg. Kérésre szívesen adunk további információkat az ingatlanról, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Részletes felszereltség

- **Massivbau**
- **Kunststofffenster**
- **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 Energiebedarfsausweis 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com