

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 /	E
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		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



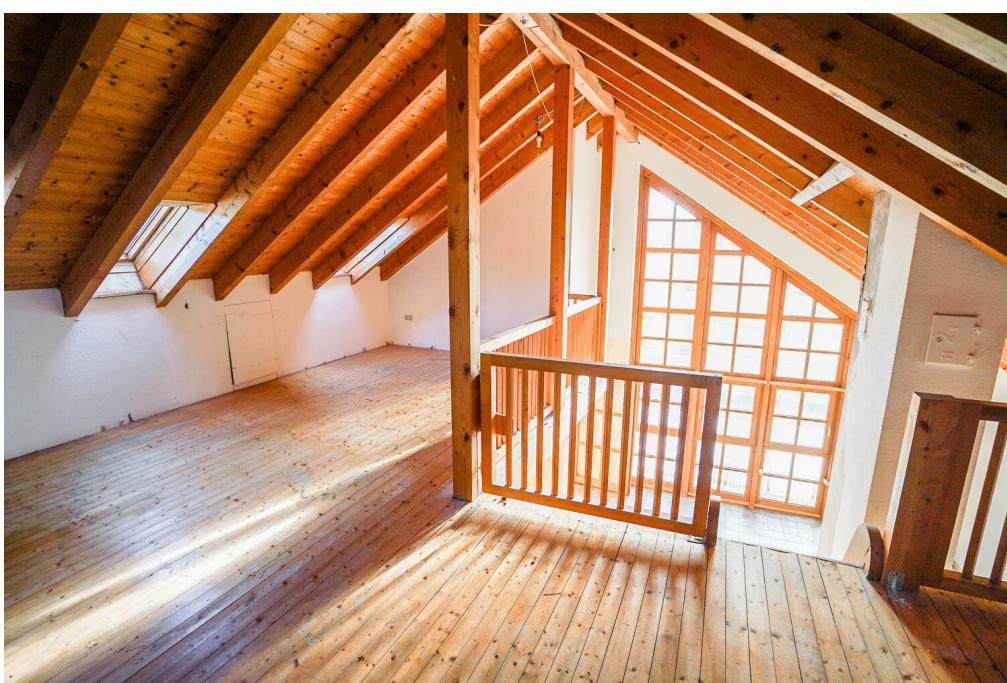
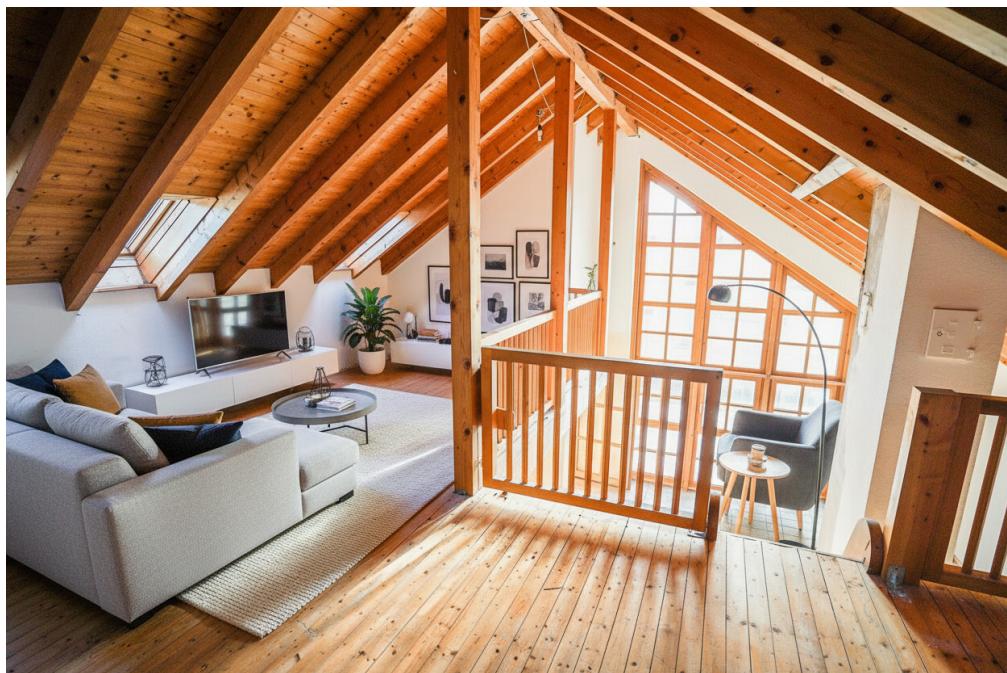
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



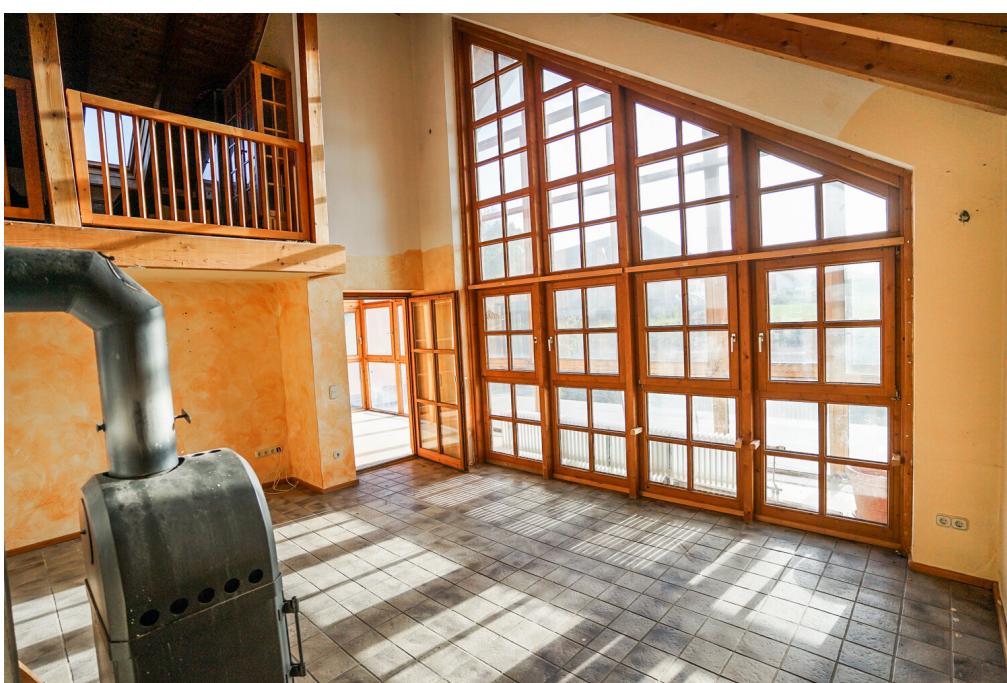
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan



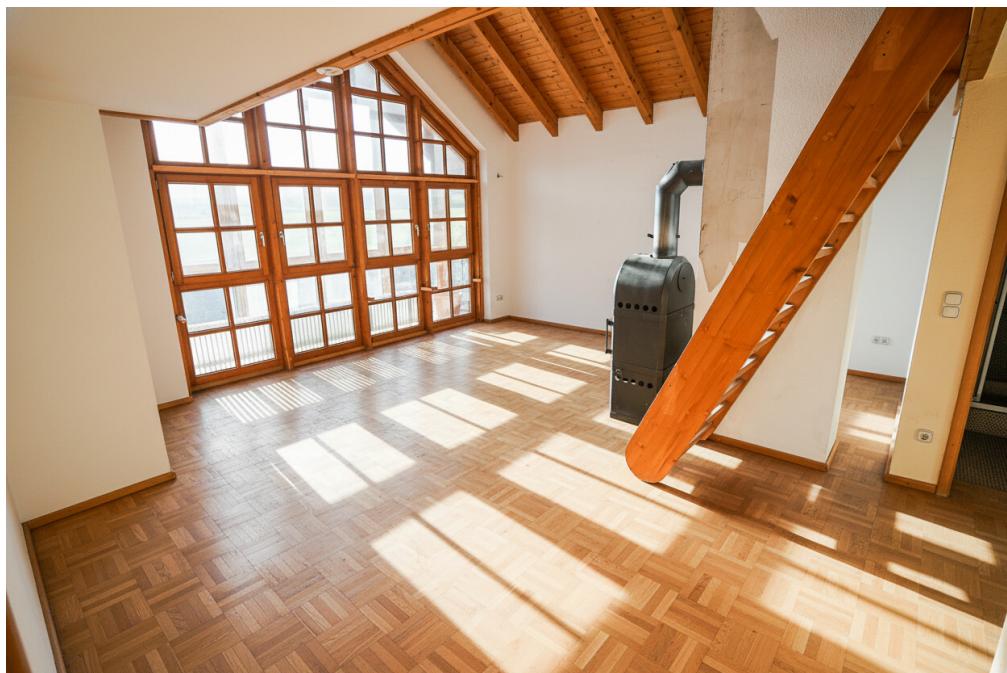
VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

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



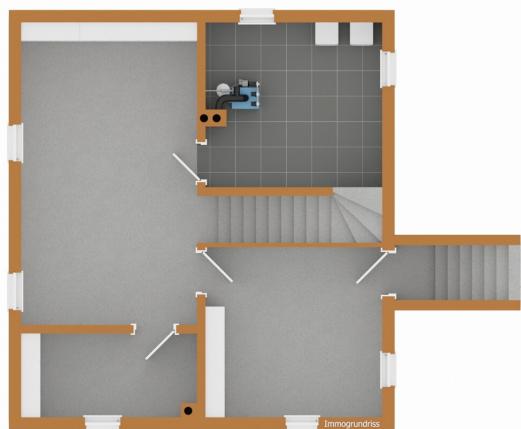
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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 GEG:

Ist-Wert kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'	Ist-Wert kWh/(m ² ·a)
Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	Ist-Wert kWh/(m ² ·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

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **152,8 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien:	<input type="checkbox"/> für Heizung	<input type="checkbox"/> für Warmwasser
<input type="checkbox"/> Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG		
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³		
<input type="checkbox"/> Pauschalenergieanlagen (Wärmenetz) (§ 71b)		
<input type="checkbox"/> Wärmepumpen (§ 71d)		
<input type="checkbox"/> Stromdirektheizung (§ 71d)		
<input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage (§ 71e)		
<input type="checkbox"/> Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71,f,g)		
<input type="checkbox"/> Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)		
<input type="checkbox"/> Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)		
<input type="checkbox"/> Dezentrale, elektr. WW-bereitstellung (§ 71 Abs. 5)		
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:		
Art der EE	Wärme [%]	EE Einzelanl. ⁴ [%]
	Summe [%]:	
Art der EE	Anteil EE [%]	Anteil EE ⁵ [%]
	Summe [%]:	
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:		
<input type="checkbox"/> Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage		

1siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. „Neubau“ sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 3 GEG „Mehrfachanträger“ möglich.
2FHH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. „Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen“ = Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
3„Zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen.“ Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. „Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen; gern: Berechnung im Einzelfall“ = Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Effizienzhaus 50	Eff. Neubau	Eff. energetisch gut modernisiert	Durchschnittsbedarf	Wohngebäudebedarf	Mit sommerlich wärmlich modernisiert	Eff. energetisch nicht wesentlich 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 standarisierter 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.

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 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 cseréltek modern, dupla üvegezésű PVC ablakokra, a bejáratit is kicseréltek, és a homlokzatot is festették. Az eloszobából az alagsorra és egy vendéglátószoba jutunk. A folyosóról a konyhába és a fürdőszobába jutunk. A földszint déli oldalán két világos hálószoba található. Mind a konyhaból, 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 ikerháztat 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 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com