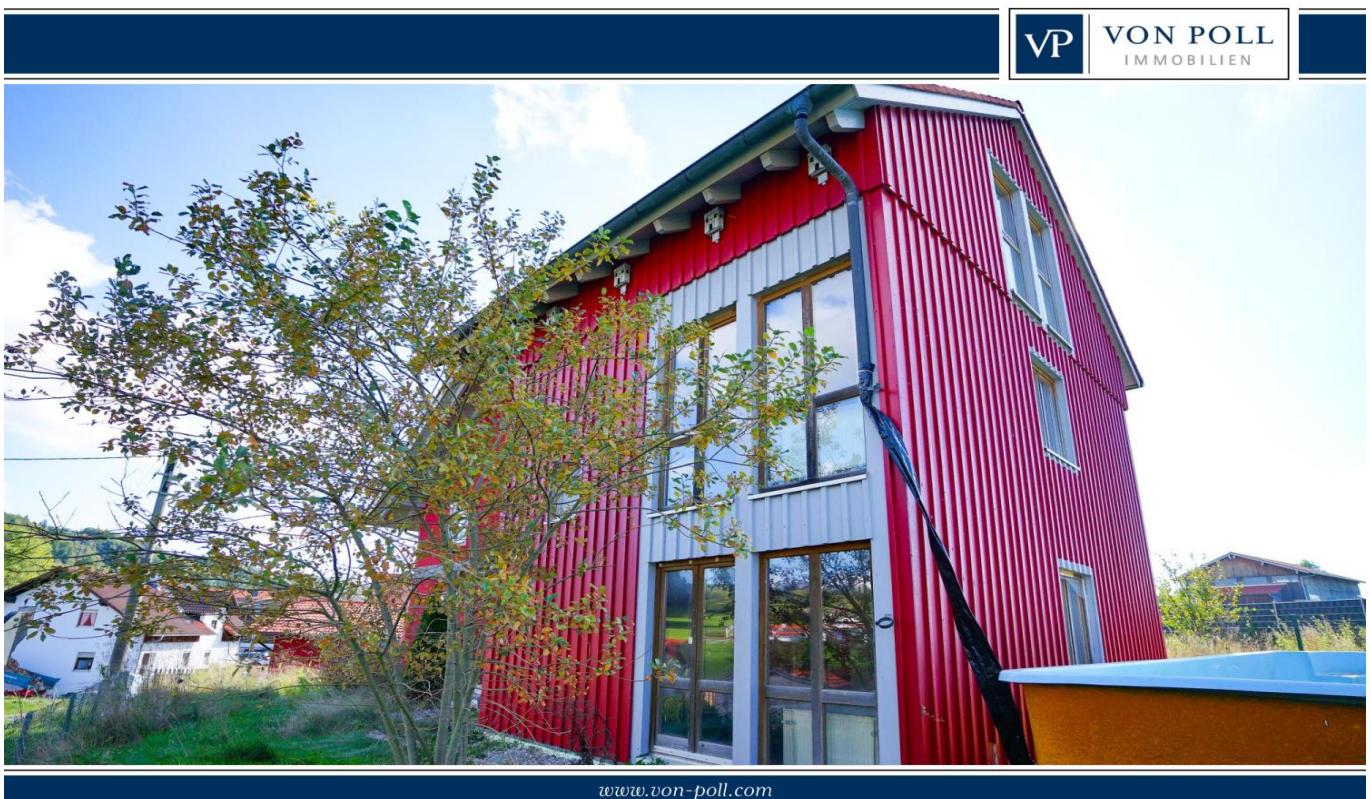


Osterzell / Oberzell

## Fényárban úszó ikerház panorámás kilátással

**VP azonosító: 25142055**



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

**VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 341 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

**VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25142055</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>
Teto formája	<b>Nyeregteto</b>
Szobák	<b>4.5</b>
Hálószobák	<b>3</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>1990</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Garázs</b>

Vételár	<b>349.000 EUR</b>
Ház	<b>Ikerház fele</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizálás / felújítás	<b>2021</b>
Kivitelezési módszer	<b>Fakeret</b>
Felszereltség	<b>Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat</b>

**VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	158.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



VP | 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?

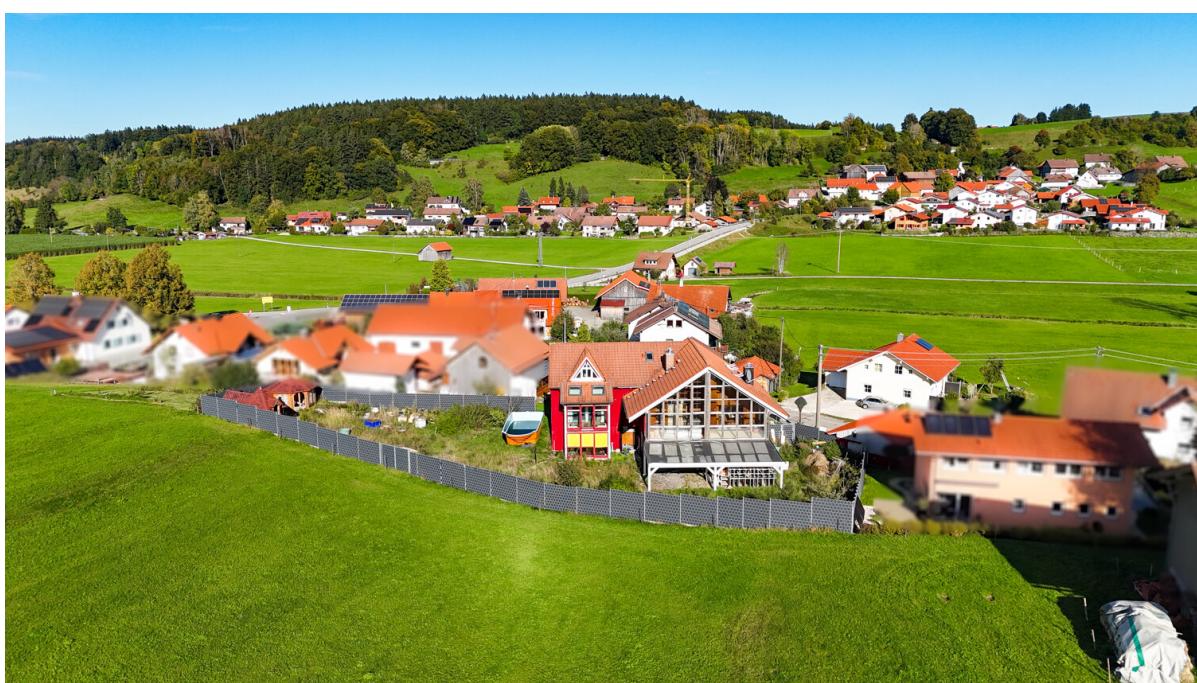
Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



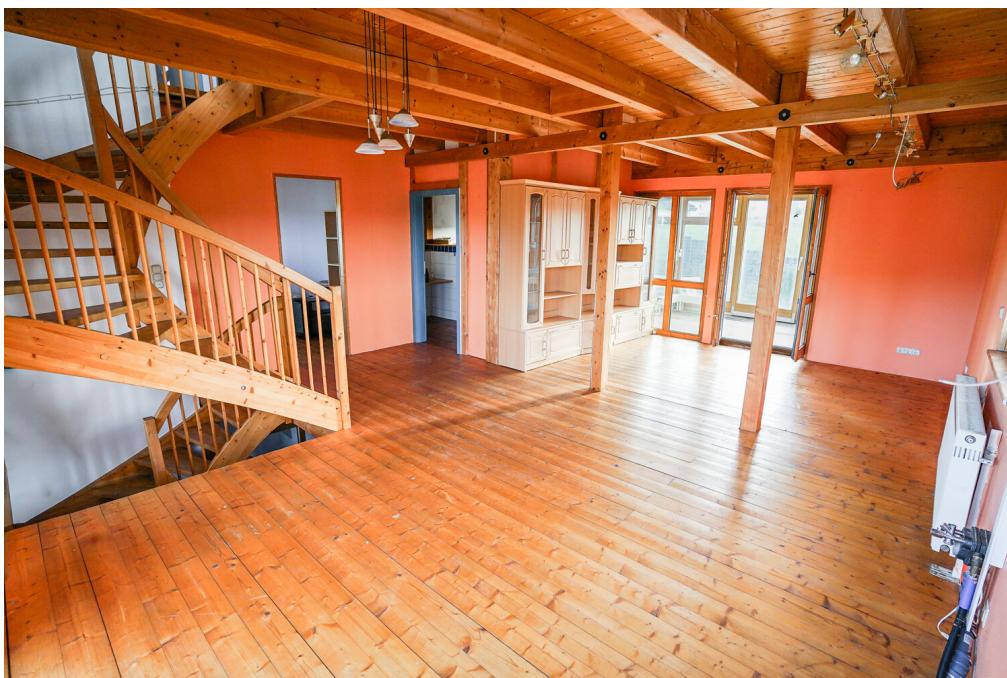
VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



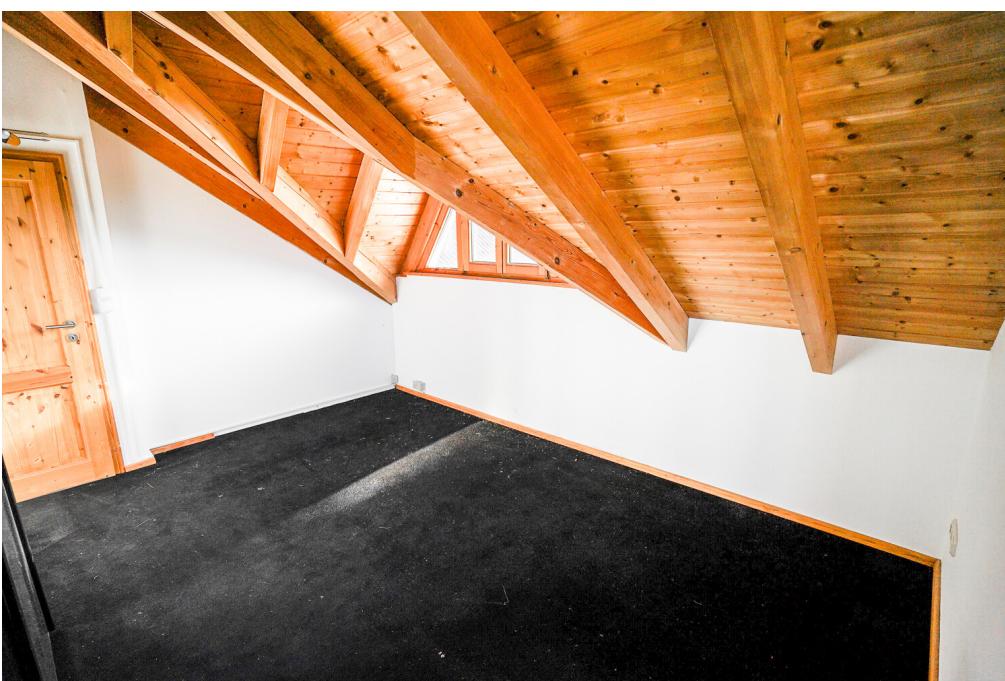
VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



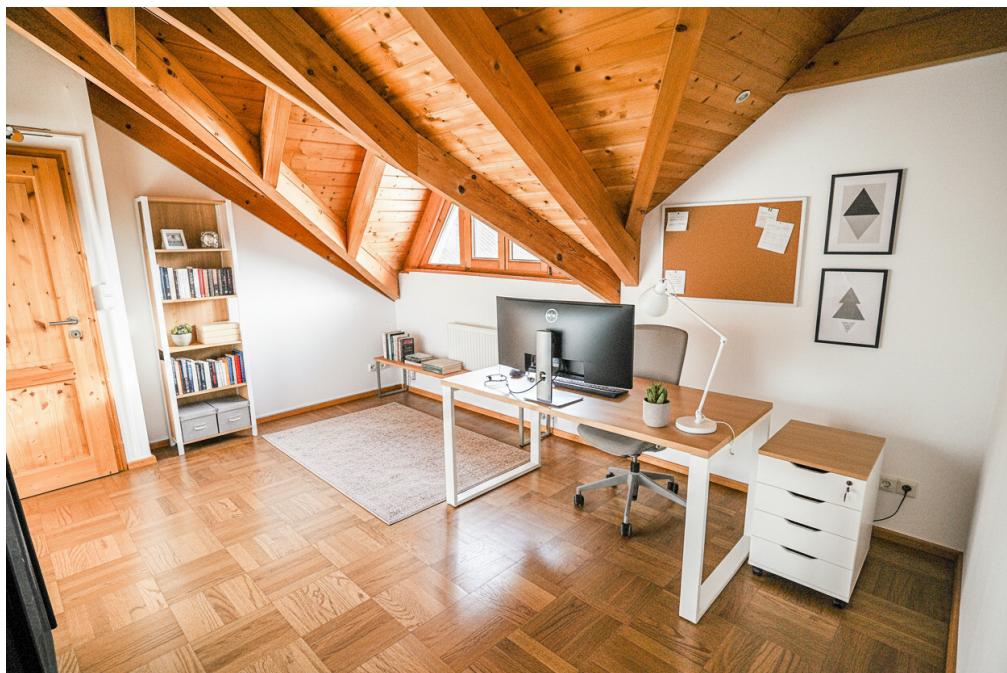
VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

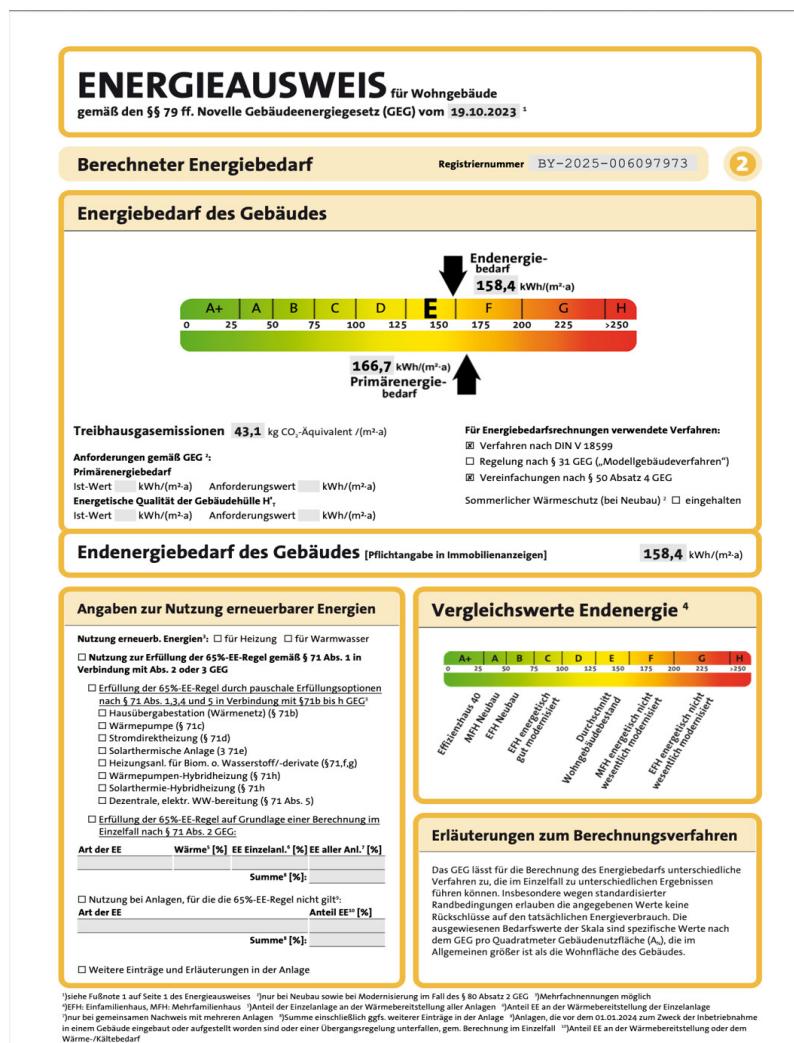
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Az elso benyomás

Ez az ikerház 1990-ben épült egy másik ház bovítéseként. Mindkét egység külön is eladó, de igény szerint együtt is megvásárolhatók. Az itt eladásra kínált ikerház favázas szerkezetű, és három szinten terül el (földszint, emelet és padlás). A földszinten található egy gardrób a bejáratnál, egy fürdoszoba és két további szoba, amelyek ideálisak hálószobának. A déli fekvésű szobában egy télikert található, ahonnan a kertbe juthatunk. Az elso emeleten egy másik fürdoszoba, egy tároló/kamra és egy tágas nappali/étkezési terem található, amely konyhakapcsolattal rendelkezik. A nagy ablakok és a másik télikertbe való kijárat természetes fénnel árasztja el az elso emeletet. A szomszédos mezőkre nyíló lenyűgöző kilátás teszi teljessé az emeletet. A tetötérben egy galéria és két további szoba található, amelyek ideálisak dolgozószobaként vagy hálószobaként. A futési rendszer a másik házban található; az összes közös közmuvet szépen és biztonságosan elválasztották szolgalmi jogokkal. Az ingatlanhoz garázs is tartozik, amely további parkolóhelyet biztosít egy jármű számára. Néhány kép digitálisan lett berendezve, vagy a padló/fal színét módosították rajtuk, hogy bemutassák, mi minden lehetséges apró módosításokkal – a ház alapvető szerkezete változatlan marad. Az eredeti képek mindig a második képként jelennek meg a PDF brosúra minden oldalán. Kérésre szívesen adunk további részleteket az ingatlanról, vagy személyes megtekintési időpontot egyeztetünk.

**VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Részletes felszereltség

- Holständerbauweise
- Holzfenster (2-Fach Verglasung)
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Alpenblick
- Garage
- Ölzentralheizung
- Galerie
- 2x Wintergarten mit Südausrichtung

**VP azonosító: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**VP azonosító: 25142055 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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