

Osterzell / Oberzell

Fényárban úszó ikerház panorámás kilátással

VP azonosító: 25142055



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 341 m²

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

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

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés

VP azonosító	25142055	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 117 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4.5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1990	Modernizálás / felújítás	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Fakeret
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	158.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	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 de 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: 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



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

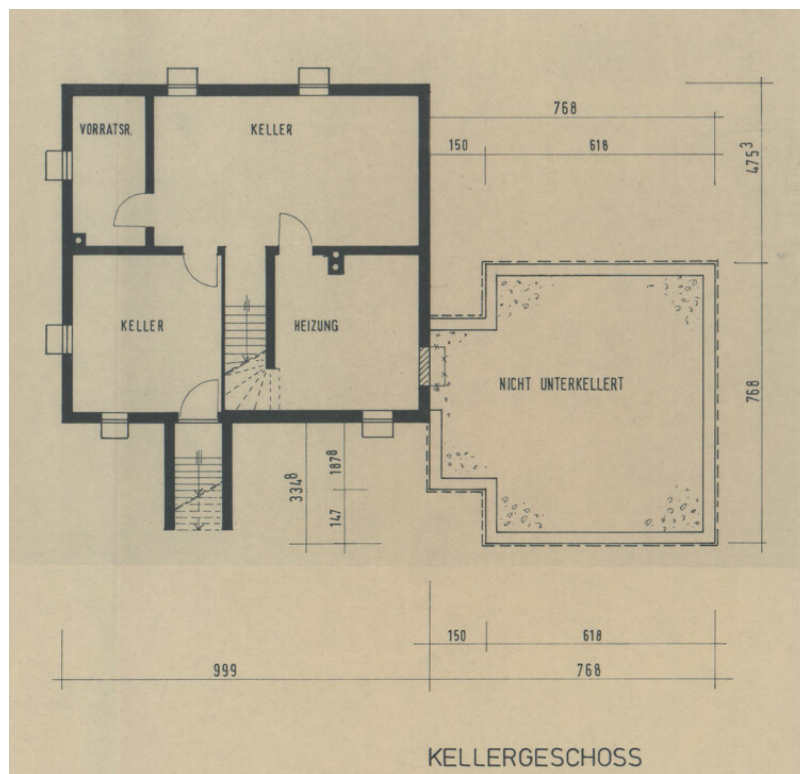
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

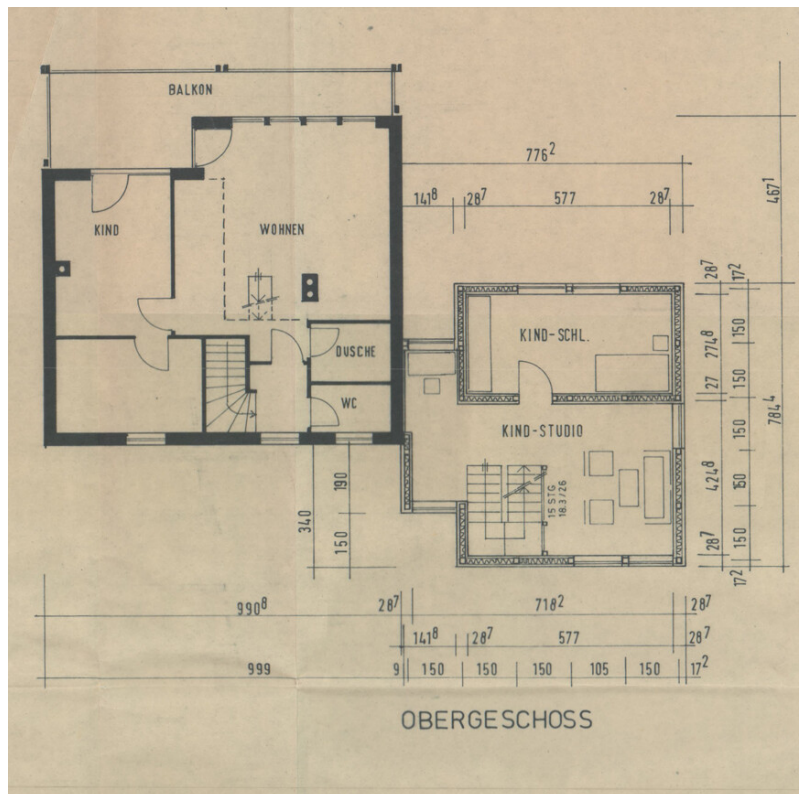
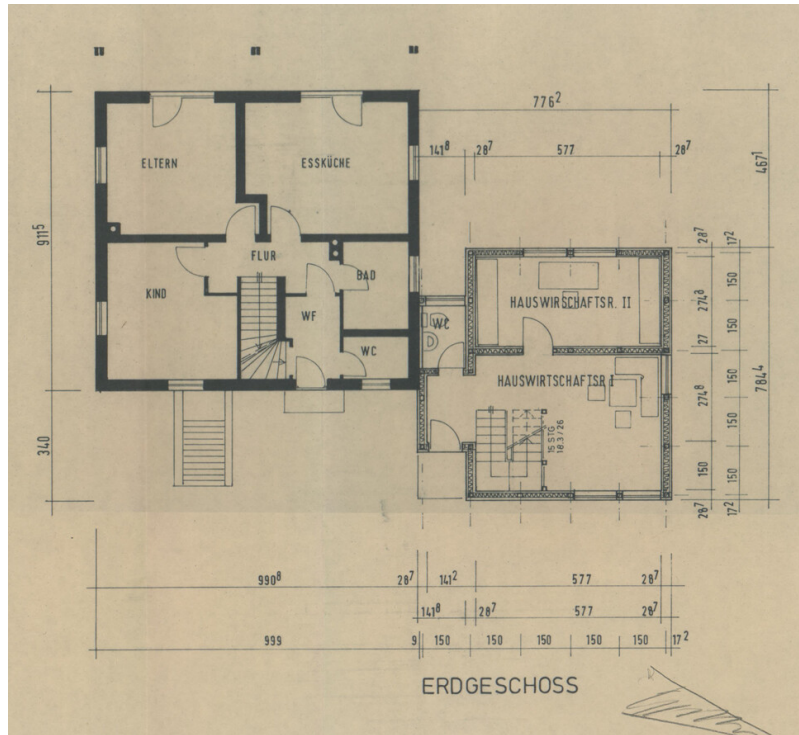
T.: 08191 - 97 20 52 0

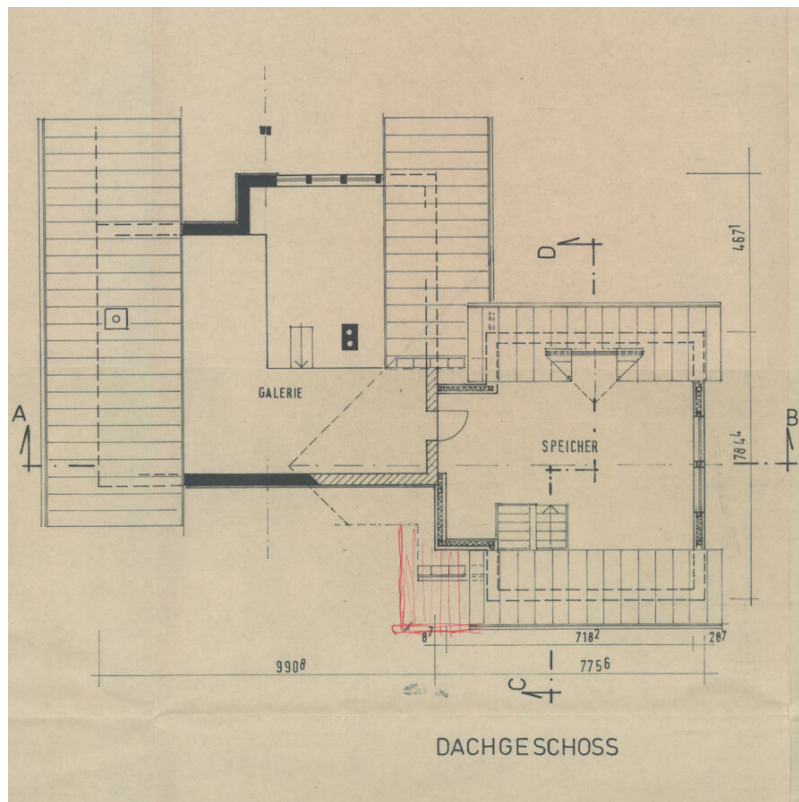
www.von-poll.com

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Alaprajzok







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

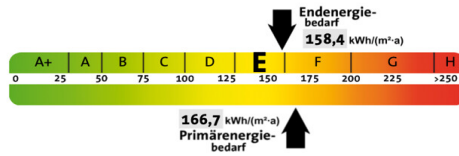
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

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 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): eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁴: 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 GEG⁵

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

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

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

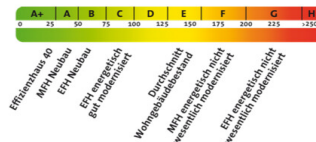
Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁸ [%]
Summe ⁹ [%]:			

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

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
Summe ¹¹ [%]:	

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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az első benyomás

Ez az ikerház 1990-ben épült egy másik ház bővítéseként. Mindkét egység külön is eladó, de igény szerint együtt is megvásárolhatók. Az itt eladásra kínált ikerház favázis szerkezete, és három szinten terül el (földszint, emelet és padlás). A földszinten található egy gardrób a bejáratnál, egy fürdőszoba és két további szoba, amelyek ideálisak hálósobának. A déli fekvésű szobában egy télikert található, ahonnan a kertbe juthatunk. Az első emeleten egy másik fürdőszoba, egy tároló/kamra és egy tágas nappali/étkező található, amely konyhakapcsolattal rendelkezik. A nagy ablakok és a másik télikertbe való kijárat természetes fényt hoz az első emeletre. A szomszédos mezőkre nyíló lenyugózó kilátás teszi teljessé az emeletet. A tetőtérben egy galéria és két további szoba található, amelyek ideálisak dolgozószobaként vagy hálósobaként. A futási rendszer a másik házban található; az összes közös közmevet szépen és biztonságosan elválasztották szolgálmi 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 módosítással – 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com