

Osterzell / Oberzell

Esclusiva casa bifamiliare con vista panoramica

Codice oggetto: 25142021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m²

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142021	Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Superficie netta	ca. 147 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1983	Superficie linda	ca. 54 m ²
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	152.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

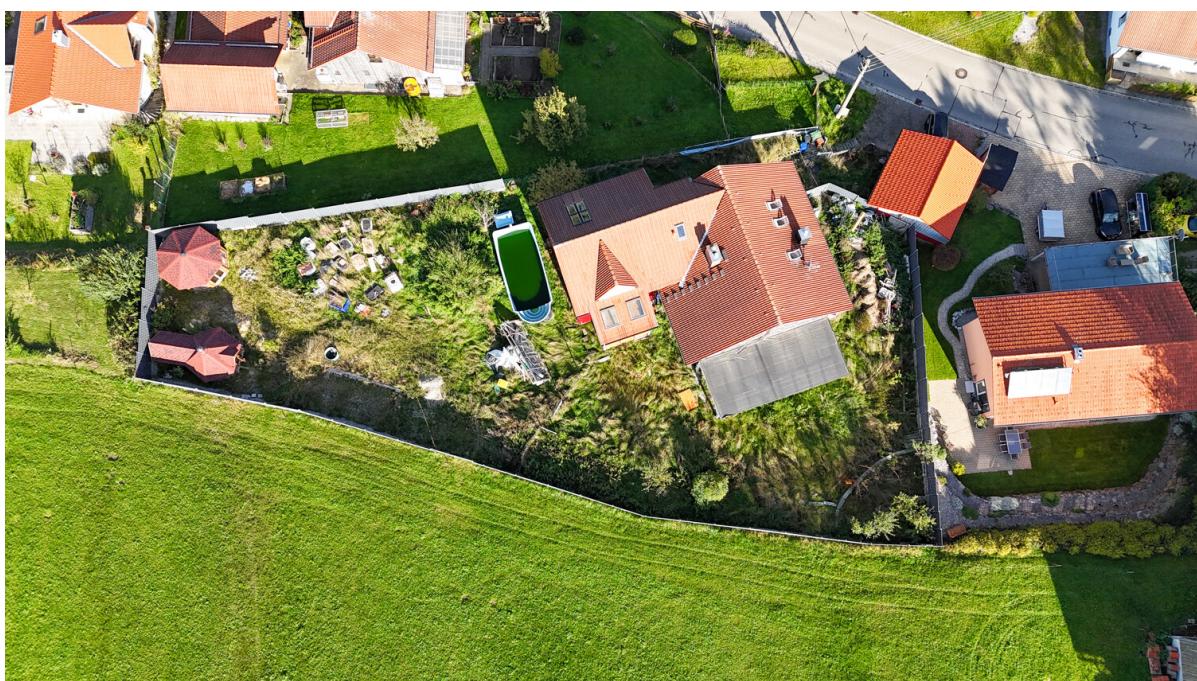
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



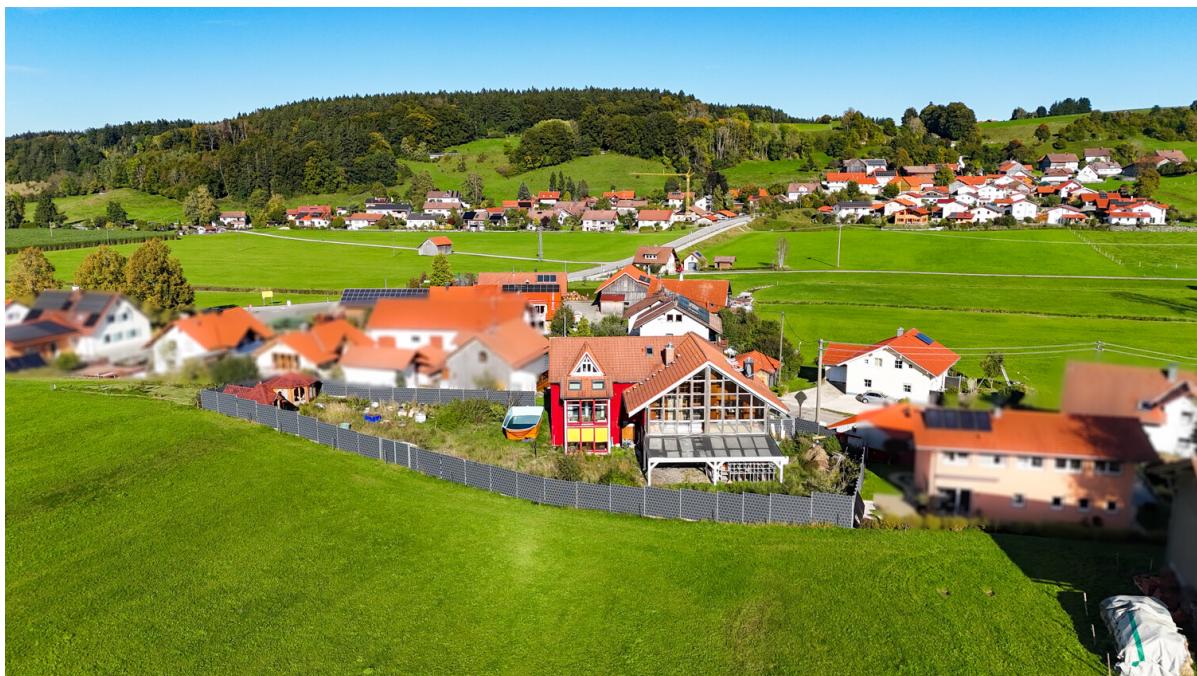
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



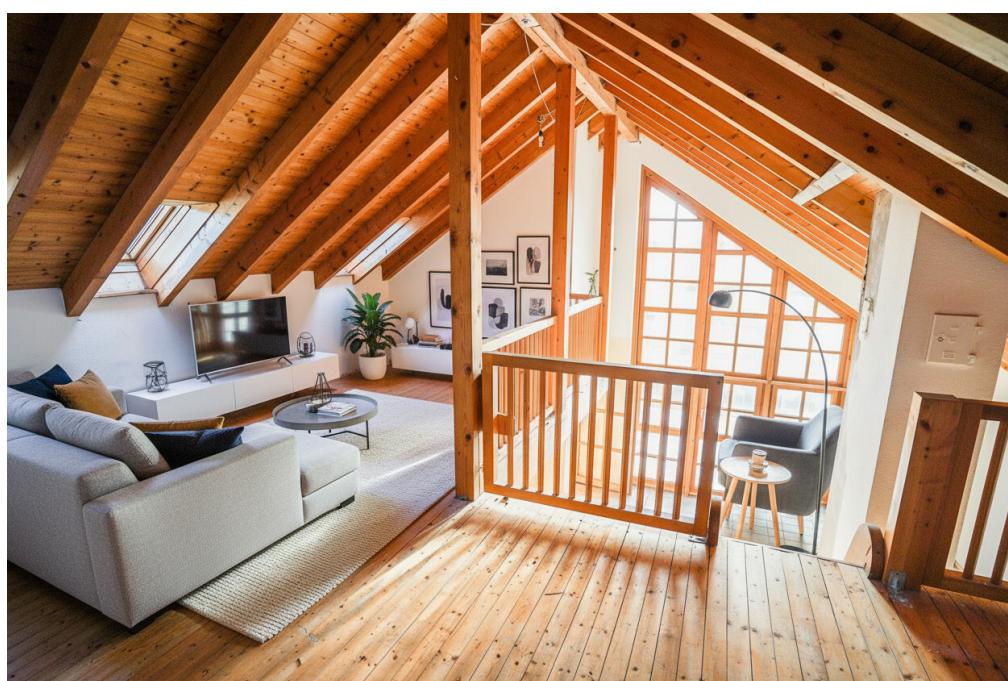
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



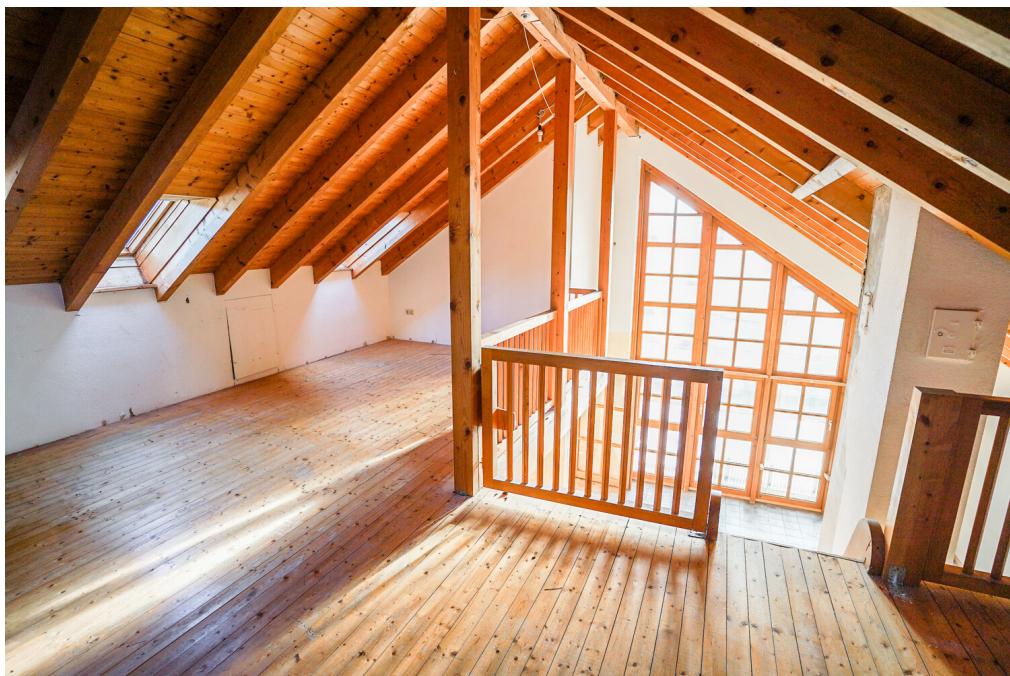
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



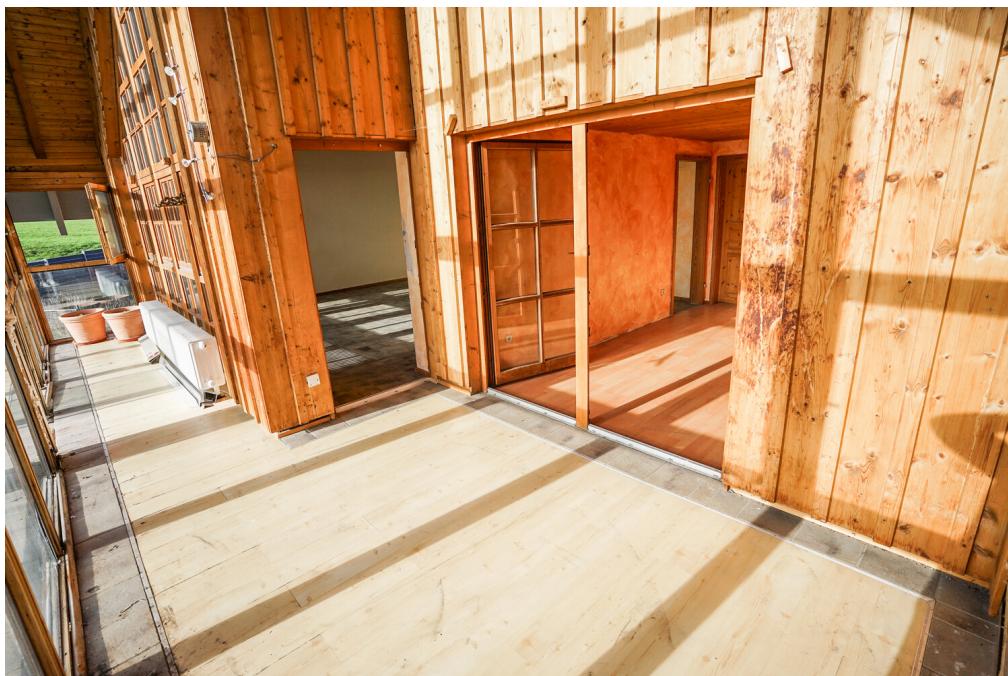
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



The advertisement features a smartphone displaying a blue screen with a speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code with the text "Jetzt scannen!". To the left of the phone, there is a laptop and a smaller smartphone, both showing the Von Poll website interface. On the right side of the advertisement, there is a dark blue background with white text. At the top right is the Von Poll logo. Below the logo, the text reads "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." A bulleted list follows, and at the bottom, it says "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." At the very bottom right is the website address "www.home.von-poll.com".

- 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

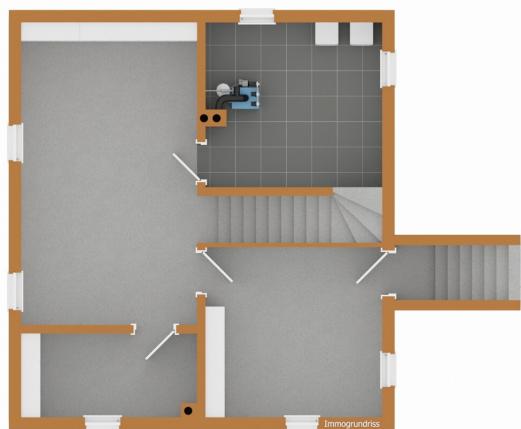
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Planimetrie





ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis:	18.11.2035	Registriernummer	BY-2025-006074440	1																																																															
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="3">Einfamilien-Doppelhaushälften</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Dorfstraße 14, 87662 Osterzell</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefeil²</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude³</td> <td colspan="3">1983</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger^{3,4}</td> <td colspan="3">1999</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A_n)</td> <td>200,6 m²</td> <td><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> <td colspan="2" rowspan="2">  </td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung⁵</td> <td colspan="3">Heizöl</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser⁵</td> <td colspan="3">Heizöl</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung⁶</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Schachtlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung⁶</td> <td><input type="checkbox"/> Passive Kühlung</td> <td><input type="checkbox"/> Giefierte Kälte</td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom</td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen⁶</td> <td>Anzahl:</td> <td colspan="3">Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td><input type="checkbox"/> Neubau</td> <td><input type="checkbox"/> Modernisierung</td> <td><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf</td> <td colspan="3">(Änderung/Erweiterung)</td> </tr> </table>					Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälften			Adresse	Dorfstraße 14, 87662 Osterzell			Gebäudefeil²				Baujahr Gebäude³	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 Heizung⁵	Heizöl			Wesentliche Energieträger für Warmwasser⁵	Heizöl			Erneuerbare Energien				Art der Lüftung⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	Art der Kühlung⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Giefierte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	Inspektionspflichtige Klimaanlagen⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:			Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	(Änderung/Erweiterung)		
Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälften																																																																		
Adresse	Dorfstraße 14, 87662 Osterzell																																																																		
Gebäudefeil²																																																																			
Baujahr Gebäude³	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 Heizung⁵	Heizöl																																																																		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser⁵	Heizöl																																																																		
Erneuerbare Energien																																																																			
Art der Lüftung⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung																																																																
Art der Kühlung⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Giefierte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom																																																																
Inspektionspflichtige Klimaanlagen⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:																																																																	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)																																																																
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	(Änderung/Erweiterung)																																																																	

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 Wohnflächeneinlagen 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 beigelegt (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.

<p>Aussteller</p> <p>engiwo.de* – ein Service der archaeus.digital GmbH Dipl.-Ing. Norbert Schnitzer Im Hollergrund 3 28357 Bremen</p>	<p style="text-align: right;">BAFA-152417</p> <p>Norbert Schnitzer <i>[Signature]</i> Dipl.-Ing. N. Schnitzer, zertifizierter Energieberater Unterschrift des Ausstellers</p>
<p>engiwo.de</p> <p>archaeus.digital GmbH Im Hollergrund 3 28357 Bremen Tel 0421.2412403</p>	<p>24.11.2025</p> <p>Datum</p>

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

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)
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	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

Art der EE	Wärme ³ [%]	EE Einzelanl. ⁴ [%]	EE aller Anl. ⁴ [%]
	Summe [%]:		
□ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: Art der EE	Anteil EE ⁵ [%]		
	Summe [%]:		

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Effizienzhaus 50 Eff. Neubau	Eff. Neubau Bei möglichst geringem Energiebedarf	Durchschnitt Wohngebäudebedarf Mit wirtschaftlich oder energetisch nicht wesentlich modernisiert	Eff. energetisch modifiziert					

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. „Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 3 GEG.“ Mehrfachnennungen möglich.
²FFH: 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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Una prima impressione

Costruita nel 1983, questa casa completamente seminterrata è stata ben tenuta e parzialmente modernizzata nel corso degli anni. Un ampio ampliamento è stato aggiunto nel 1990, quindi la proprietà è ora divisa in due case bifamiliari. Entrambe le unità vengono vendute separatamente, ma possono anche essere acquistate insieme, se lo si desidera. La casa bifamiliare attualmente in vendita è di solida costruzione e si estende su quattro piani (seminterrato, piano terra, primo piano e mansarda). La maggior parte degli infissi è stata sostituita intorno al 2021 con moderni infissi in PVC con doppi vetri, e anche la porta d'ingresso è stata sostituita e la facciata è stata tinteggiata. L'ingresso dà accesso al seminterrato e a un bagno per gli ospiti. Il corridoio conduce alla cucina e al bagno. Due luminose camere da letto si trovano sul lato sud del piano terra. Sia la cucina che una delle camere da letto hanno accesso diretto alla terrazza e al giardino eccezionalmente spazioso per una casa bifamiliare. Il primo piano offre un altro bagno e una doccia separata. L'ampia zona giorno colpisce per le ampie finestre, un'accogliente stufa a legna e l'accesso al balcone chiuso, che offre una magnifica vista sui campi adiacenti. Su questo piano si trovano anche altre due stanze, una delle quali ha accesso al balcone. La mansarda presenta una galleria splendidamente rifinita che può essere utilizzata in vari modi, ad esempio come spazio di lavoro, sala hobby o rifugio. Il seminterrato comprende quattro stanze: un ripostiglio, un'ampia stanza con doccia, una sala per le feste e il locale caldaia. Il serbatoio del gasolio da 10.000 litri si trova all'esterno della casa, interrato. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio Viessmann del 1999, che alimenta entrambe le case bifamiliari. La proprietà include anche un garage, che offre un ulteriore posto auto per un veicolo. Alcune immagini sono state allestite digitalmente o i colori di pavimenti e pareti sono stati modificati per dimostrare la possibilità di piccole modifiche; tuttavia, le condizioni effettive della casa rimangono invariate. Le immagini originali sono sempre la seconda immagine di ogni pagina della brochure in PDF. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli sulla proprietà su richiesta o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com