

Osterzell / Oberzell

# Esclusiva casa bifamiliare con vista panoramica

Codice oggetto: 25142021



PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

**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
Superficie netta	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



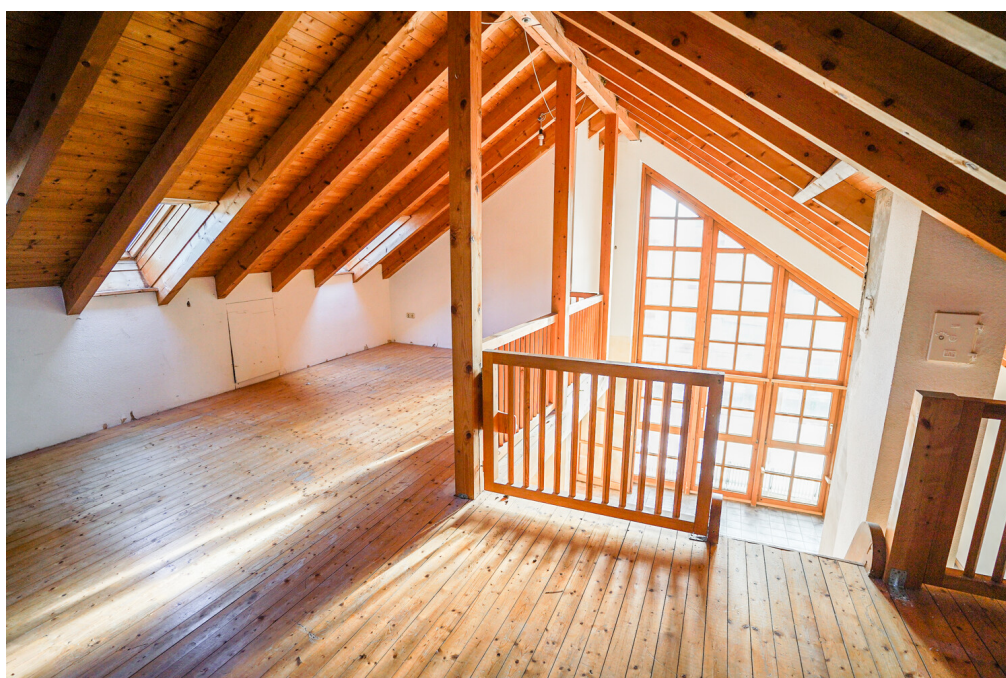
Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

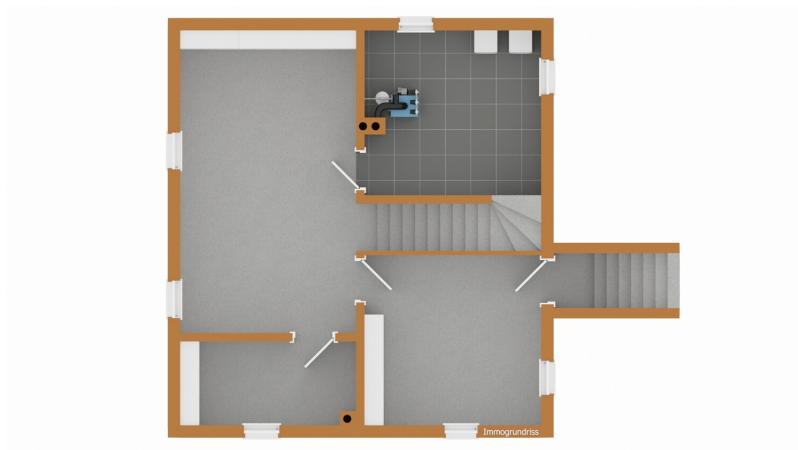
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Planimetrie





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

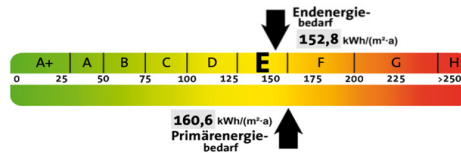
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-006074440

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²-a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup>,

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)<sup>4</sup>  eingehalten

**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

152,8 kWh/(m²-a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>5</sup>:  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 GEG<sup>6</sup>

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:

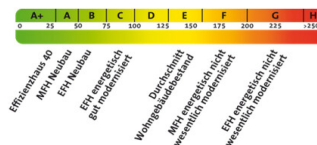
Art der EE	Wärme <sup>7</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>8</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>9</sup> [%]
Summe <sup>10</sup> [%]:			

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

Art der EE	Anteil EE <sup>11</sup> [%]
Summe <sup>12</sup> [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. <sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich. <sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. <sup>7</sup>Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. <sup>8</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. <sup>9</sup>Anlagen, 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. <sup>10</sup>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**
- **Kunststofffenster**
- **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 Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 18.11.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 152.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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