

Osterzell / Oberzell

# Zwei Doppelhaushälften inkl. großem Baugrundstück in traumhafter Lage

*Codice oggetto: 26142004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 264 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.519 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

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

**Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26142004	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 264 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1983	Superficie lorda	ca. 54 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	152.80 kWh/m <sup>2</sup> 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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



**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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



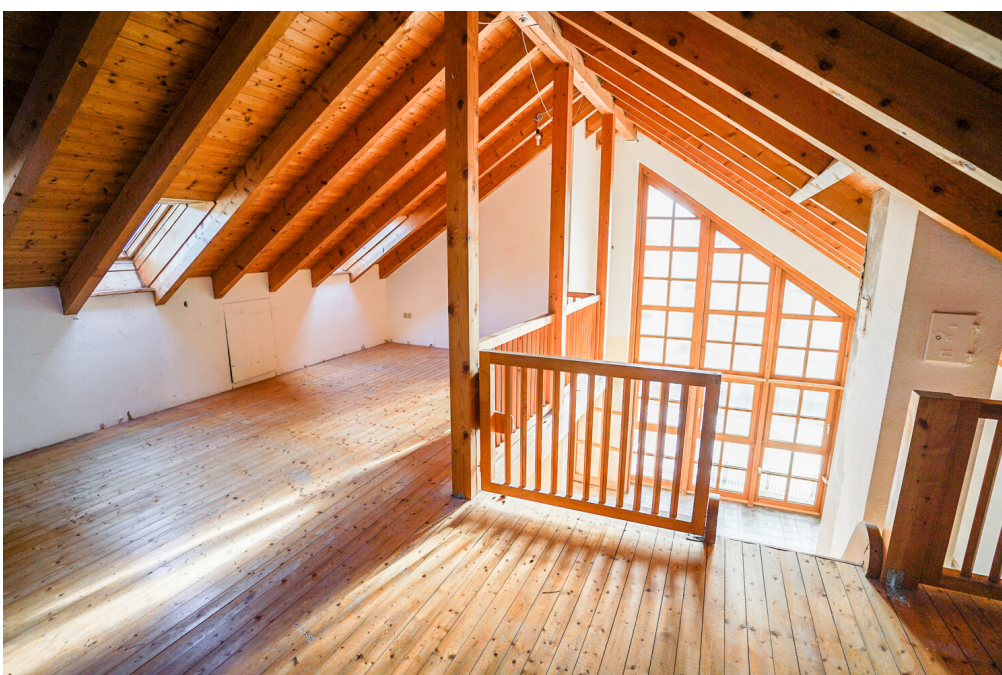
Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



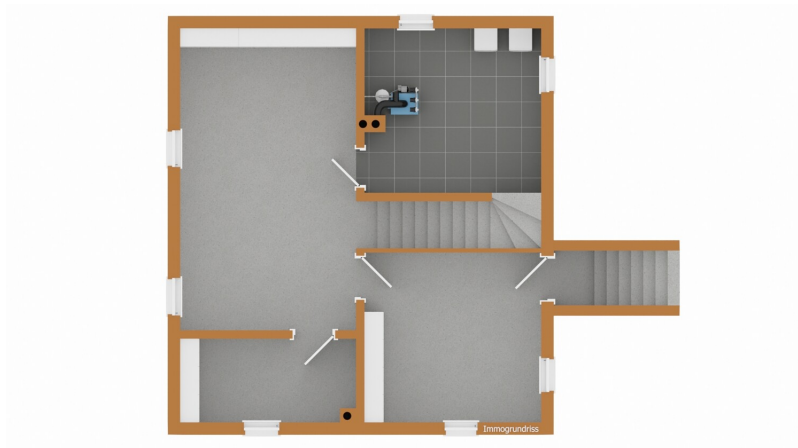
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

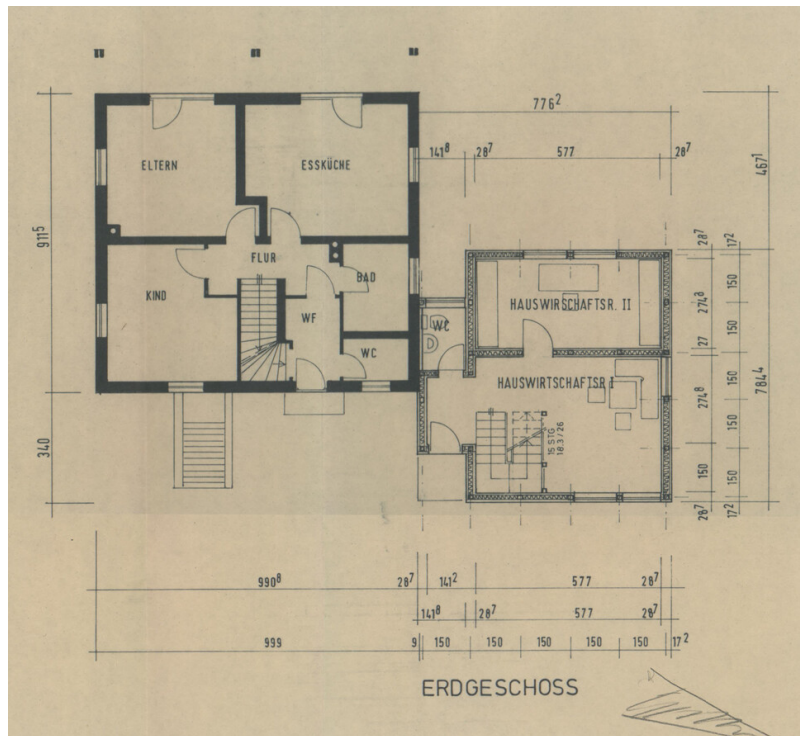
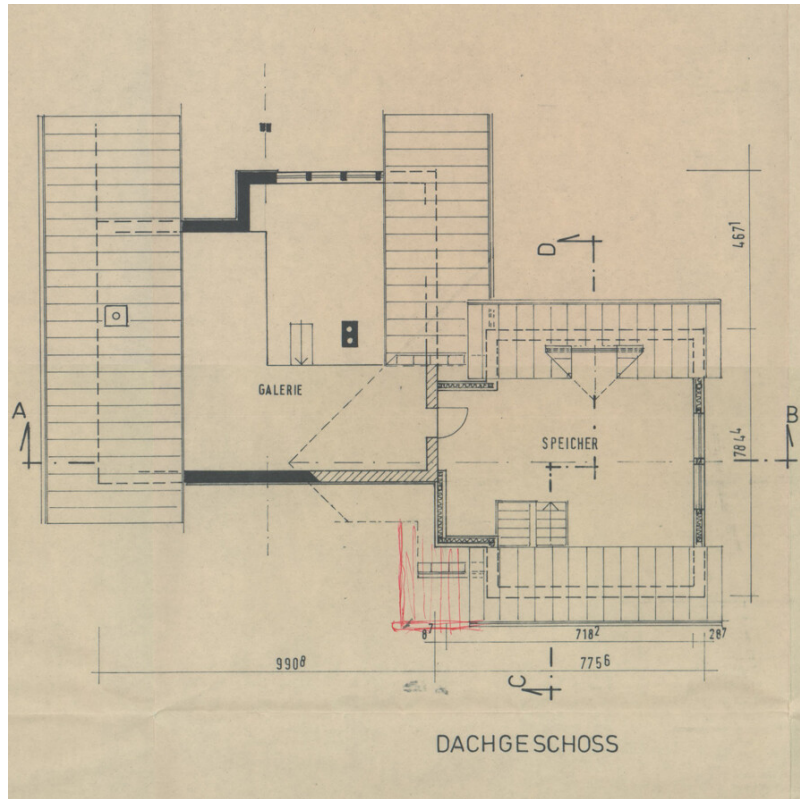
T.: 08191 - 97 20 52 0

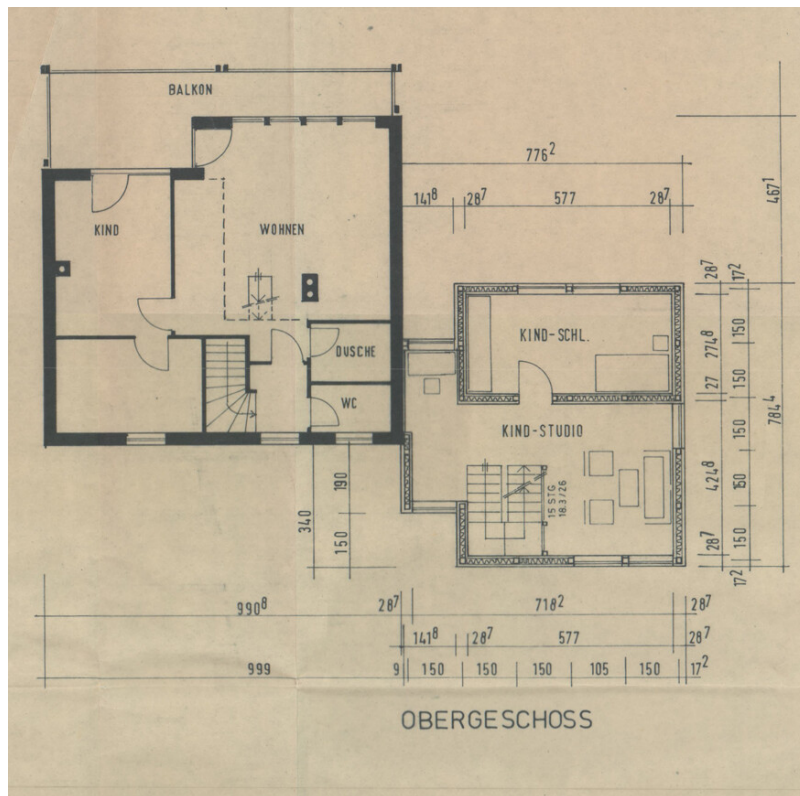
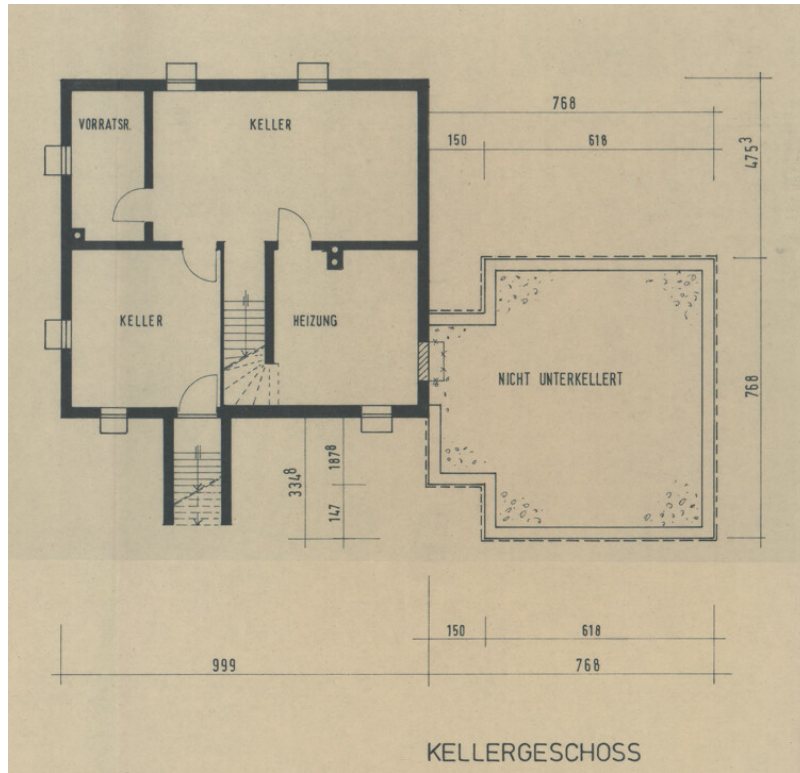
Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Planimetrie









# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

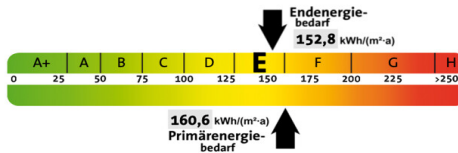
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

**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 [%] EE Einzelanl.<sup>7</sup> [%] EE aller Anl.<sup>8</sup> [%]

Summe<sup>9</sup> [%]:

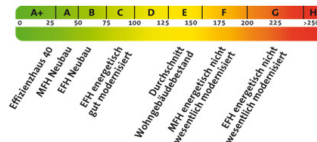
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE<sup>10</sup> [%]

Summe<sup>11</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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

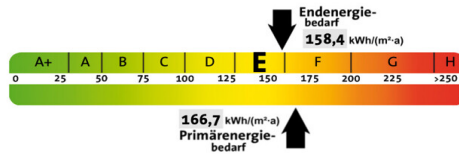
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 43,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

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

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

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>4</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>5</sup>
  - 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:

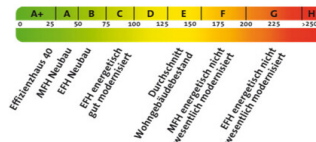
Art der EE	Wärme <sup>6</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>7</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>8</sup> [%]
			Summe <sup>9</sup> [%]:

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

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
	Summe <sup>9</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 ggf. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, die vor dem 01.10.2024 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: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein interessantes Immobilienangebot bestehend aus zwei Doppelhaushälften sowie einem separaten Baugrundstück mit ca. 476 m<sup>2</sup> Fläche. Dieses Angebot eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten.

Das ursprüngliche, voll unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 1983 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 1990 durch einen großzügigen Anbau erweitert, wodurch die heutige Aufteilung in zwei eigenständige Doppelhaushälften entstand. Eine der Doppelhaushälften wurde in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über vier Etagen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich mit Gäste-WC die Küche, ein Badezimmer sowie zwei helle Schlafzimmer. Sowohl die Küche als auch eines der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres WC, eine separate Dusche sowie einen großen Wohnbereich mit Schwedenofen und Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Blick über die angrenzenden Felder. Zwei weitere Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Dachgeschoss befindet sich eine ausgebaute Galerie, die sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich nutzen lässt. Der Keller bietet mehrere Räume, darunter Vorrats-, Hobby- und Technikflächen. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999.

Die zweite Doppelhaushälfte wurde in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Im Erdgeschoss befinden sich eine Garderobe, ein Badezimmer sowie zwei Zimmer, eines davon mit Wintergarten und Zugang zum Garten. Das Obergeschoss

überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen, großen Fensterflächen sowie einem weiteren Wintergarten mit schönem Blick über die umliegenden Felder. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer und eine Abstellkammer. Im Dachgeschoss befinden sich eine Galerie sowie zwei weitere Zimmer.

Ein Großteil der Fenster im Massivhaus wurde ca. 2021 durch moderne zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, zudem wurden Haustüren und die Fassade teilweise erneuert. Eine Doppelgarage ist ebenfalls vorhanden. Zum Angebot gehört außerdem ein separates Baugrundstück mit ca. 476 m<sup>2</sup>, welches zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Einige Bilder wurden mittels KI visualisiert, um mögliche Gestaltungsideen darzustellen; die Originalbilder sind im Exposé ebenfalls enthalten.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Die Bilder aus dem Holzhaus sind im Bild mit "HH" gekennzeichnet.

Beide Objekte müssen saniert/renoviert werden.

Wohnen Sie da wo andere Urlaub machen!

**Codice oggetto: 26142004 - 87662 Osterzell / Oberzell**

## Dettagli dei servizi

Massivbauweise & Holständerbauweise

Kunststofffenster sowie Holzfenster (2-fach Verglasung)

Parkett-, Laminat- und Fliesenböden

Galerie im Dachgeschoss

Großzügige Wintergärten (insgesamt 3) mit Südausrichtung

Terrasse mit Südausrichtung

Traumhafter Alpenblick

Einbauküche

Ölzentralheizung

Kachelofen & Schwedenofen

Garage

**Codice oggetto: 26142004 - 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: 26142004 - 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)