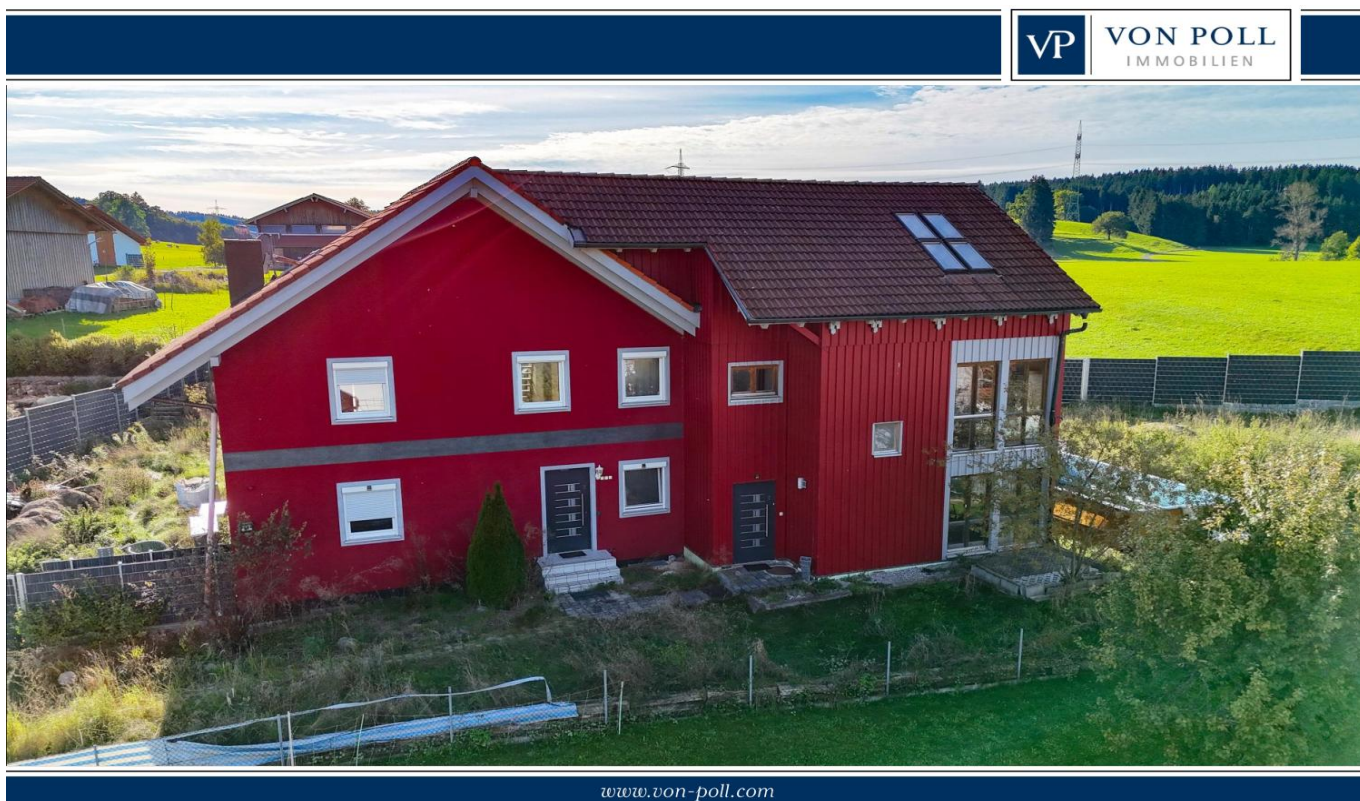


Osterzell / Oberzell

## Besondere Doppelhaushälfte mit Weitblick

Número da propriedade: 25142021



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

PREÇO DE COMPRA: 429.000 EUR • ÁREA: ca. 147 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Numa vista geral

Número da propriedade	25142021
Área	ca. 147 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1983
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	429.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 54 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	152.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.11.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983



Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel





Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel



A smartphone is shown at an angle, displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the speech bubble is a large QR code and the text "Jetzt scannen!".

A desktop monitor displays a real estate valuation website. The website has a blue header with the Von Poll Immobilien logo. The main content area is titled "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie" and includes a "Marktpreis" section with a line graph and a table of data. A smaller smartphone is also visible in the foreground, displaying the same website.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in 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)



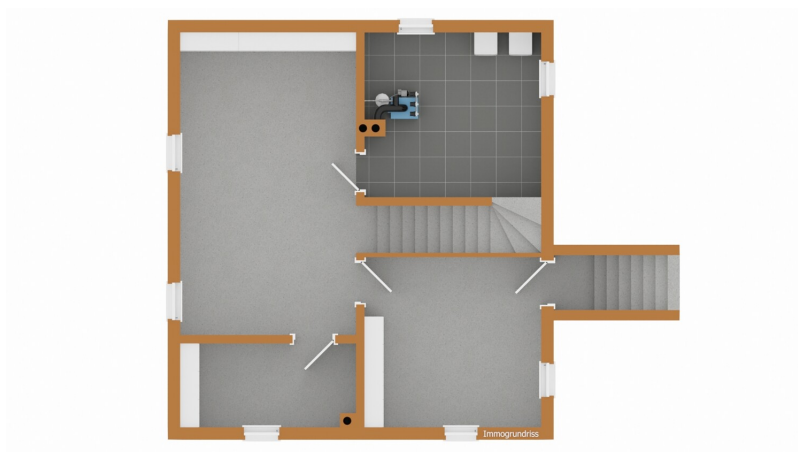
Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Plantas dos pisos







**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 18.11.2035

Registriernummer BY-2025-006074440

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte	
Adresse	Dorfstraße 14, 87662 Osterzell	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1983	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4,5</sup>	1999	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A <sub>J</sub> )	200,6 m²   <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>6</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>6</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung <sup>7</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>8</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>9</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben 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.

Aussteller  
**engiwo.de**  
– ein Service der archaeus.digital GmbH  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen

**engiwo.de**  
archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

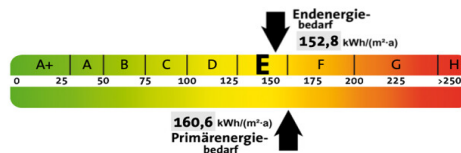
BAFA-152417  
Norbert Schnitzler  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers  
24.11.2025  
Datum

<sup>1</sup>Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>Nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup>Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

**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>2</sup> ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

152,8 kWh/(m²·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

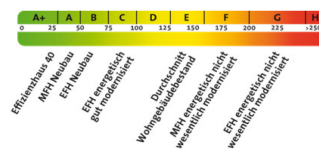
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>5</sup>
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 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>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>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>EEH: 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 Nachweismitteln. <sup>8</sup>Summe einschließlich ggf. 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.

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Uma primeira impressão

Das im Jahr 1983 errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus wurde über die Jahre gepflegt und in Teilbereichen modernisiert. Im Jahr 1990 erfolgte ein großzügiger Anbau, sodass sich die Immobilie heute in zwei Doppelhaushälften gliedert. Beide Einheiten werden separat veräußert, können jedoch bei Bedarf auch gemeinsam erworben werden.

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über 4 Etagen (KG,EG,OG,DG). Ein Großteil der Fenster wurde etwa 2021 durch moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, zudem wurde die Haustür erneuert und die Fassade gestrichen.

Im Eingangsbereich befinden sich der Zugang zum Keller sowie ein Gäste-WC. Entlang des Flurs gelangt man zur Küche und zum Badezimmer. Auf der Südseite des Erdgeschosses liegen zwei helle Schlafzimmer. Sowohl die Küche als auch eines der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum für eine Doppelhaushälfte außergewöhnlich großzügigen Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres WC sowie eine separate Dusche. Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch große Fensterflächen, einen gemütlichen Schwedenofen und den Zugang auf den geschlossenen Balkon, der einen herrlichen Blick über die angrenzenden Felder bietet. Zwei zusätzliche Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage, eines davon ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine schön ausgebaute Galerie, die sich vielseitig nutzen lässt – etwa als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich.

Der Keller verfügt über vier Räume: einen Vorratsraum, einen großen Raum mit Dusche, einen Partyraum sowie den Heizungsraum. Der 10.000-Liter-Öltank ist außerhalb des Hauses im Erdreich eingelassen. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann-Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999, wobei beide Doppelhaushälften über diese gemeinsame Anlage versorgt werden.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet zusätzlichen Stellplatz für ein Fahrzeug.

Einige Bilder wurden mittels KI möbliert bzw. der Bodenbelag/Wandfarben verändert um zu vermitteln was mit kleineren Maßnahmen möglich ist - die Beschaffenheit des Hauses

wurde jedoch nicht verändert. Die Originalbilder sind immer das 2. Bild auf einer Seite im PDF Exposé.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Details zum Objekt zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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