

Osterzell / Oberzell

# Besondere Doppelhaushälfte mit Weitblick

*Número da propriedade: 25142021*



**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**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Numa vista geral

Número da propriedade	25142021	Preço de compra	429.000 EUR
Área	ca. 147 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 54 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1983	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

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/m <sup>2</sup> a
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



**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)



Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## O imóvel



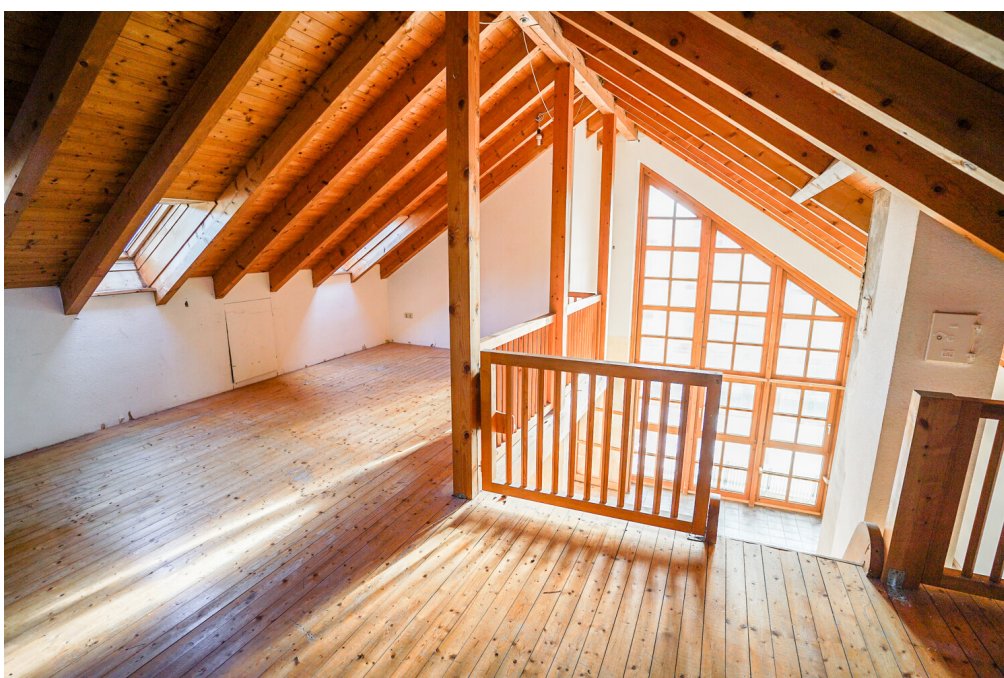
Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

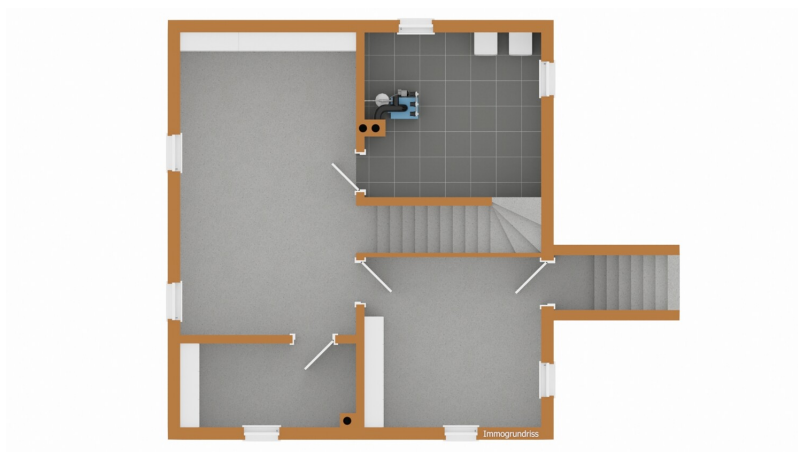
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Número da propriedade: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

## Plantas dos pisos





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

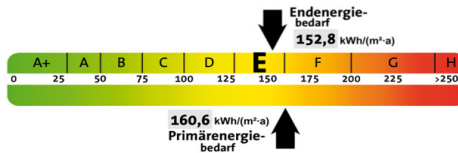
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

**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. [%] EE aller Anl. [%]

Summe [%]:

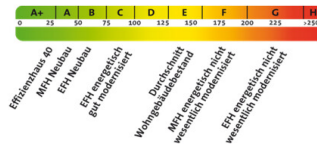
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE<sup>7</sup> [%]

Summe [%]:

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 01.01.2024 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 Schwebenofen 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**

## **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)**