

Osterzell / Oberzell

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Weitblick

Número da propriedade: 25142055



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m² • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 341 m²

Número da propriedade: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Numa vista geral

Número da propriedade	25142055
Área	ca. 117 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Madeira
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	158.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.12.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25142055 - 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 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

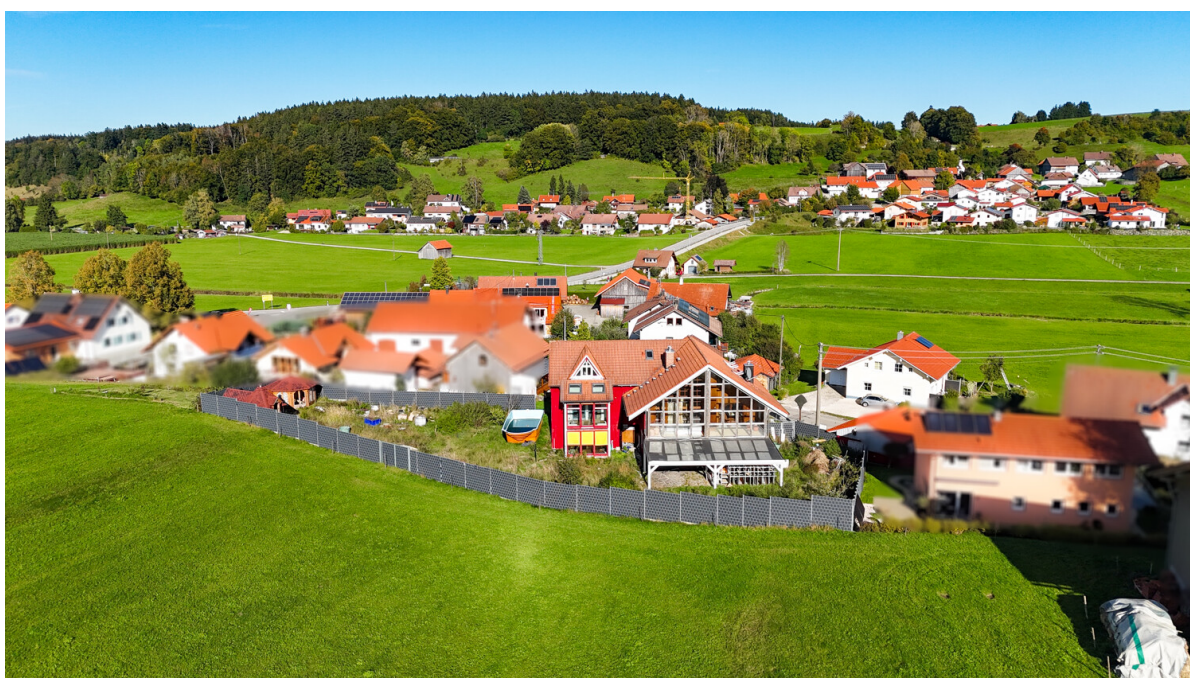
Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

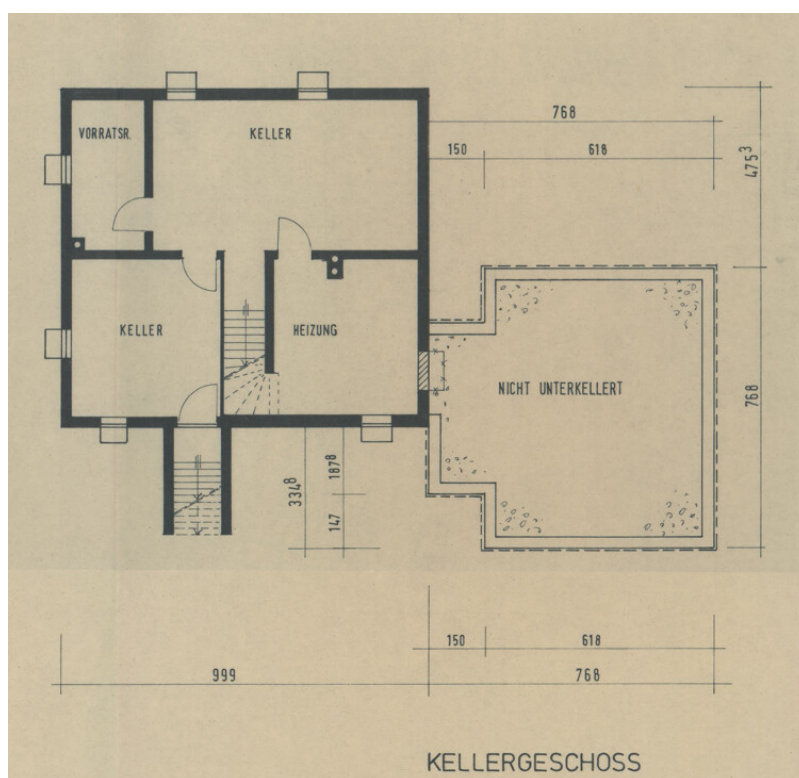
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

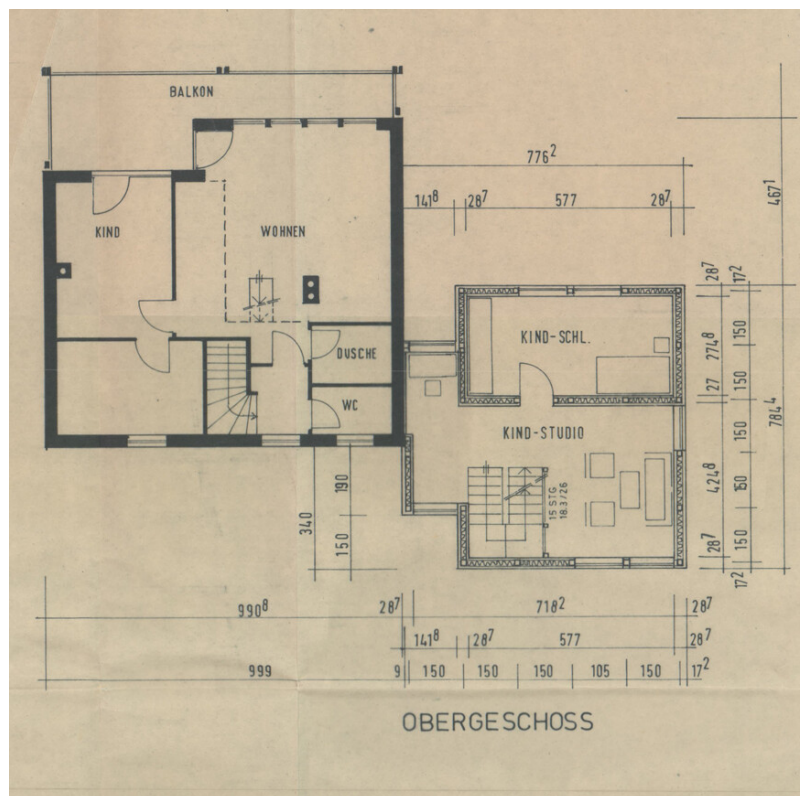
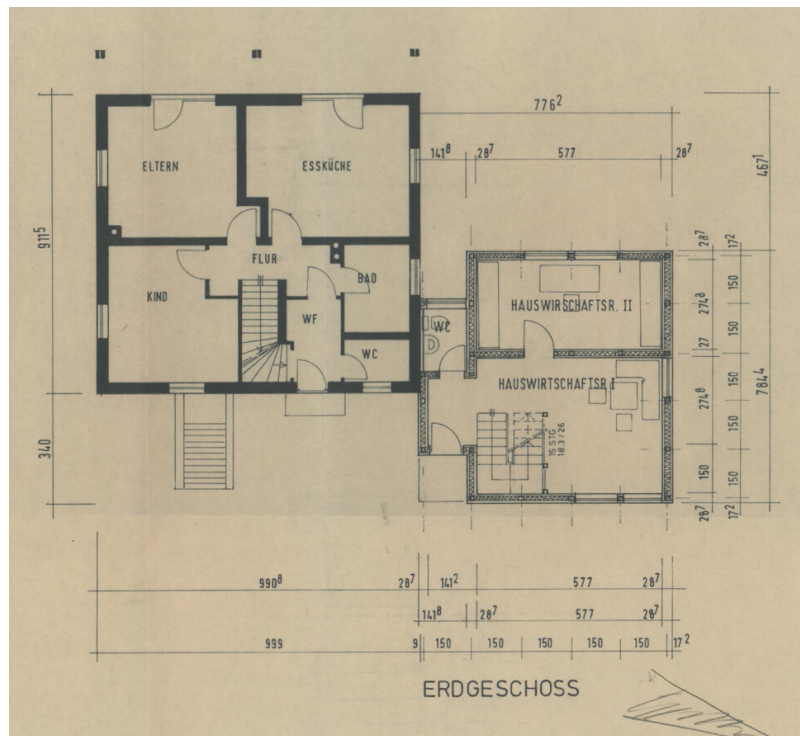
T.: 08191 - 97 20 52 0

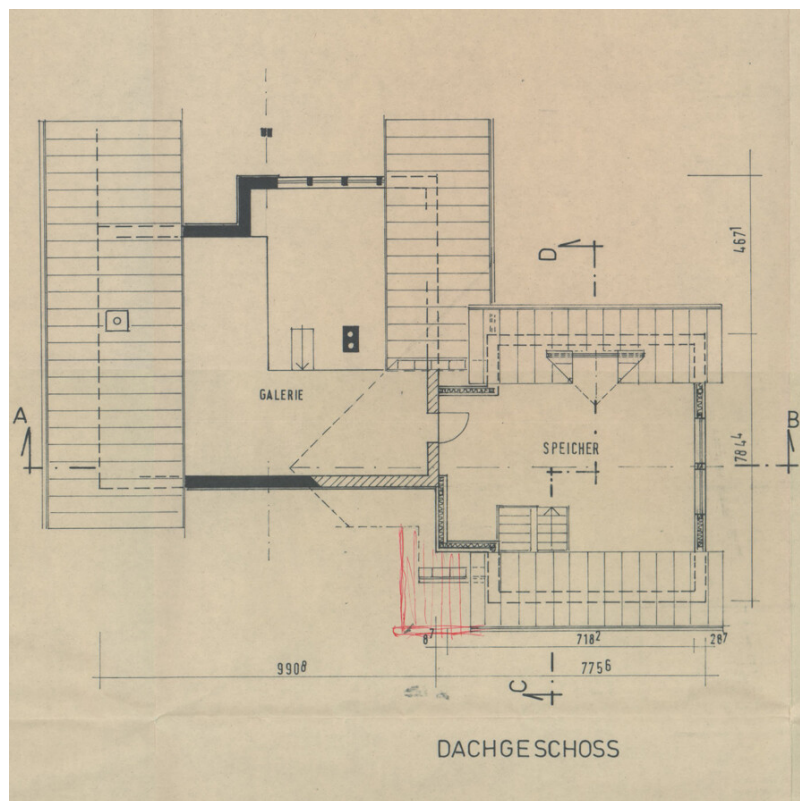
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plantas dos pisos



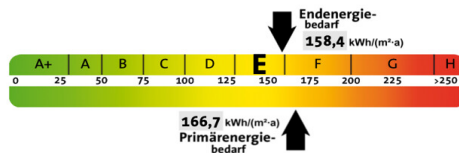




ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des GebäudesTreibhausgasemissionen 43,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle ³:

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) ⁴ ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer EnergienNutzung erneuerb. Energien ⁵: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

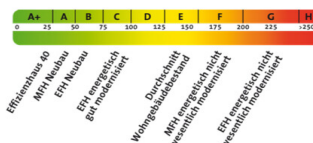
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁶
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,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 [%]	EE Einzelanl. [%]	EE aller Anl. [%]
			Summe* [%]:

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

Art der EE	Anteil EE** [%]
	Summe* [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage**Vergleichswerte Endenergie** ⁴**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 ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, 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 ¹⁰Anteil 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Uma primeira impressão

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1990 als Anbau an ein weiteres Haus errichtet. Beide Einheiten werden separat veräußert, können jedoch bei Bedarf auch gemeinsam erworben werden.

Die hier zum verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über 3 Etagen (EG,OG,DG).

Das Erdgeschoss gliedert sich aus einer Garderobe im Eingangsbereich, einem Badezimmer & 2 weiteren Zimmern welche ideal als Schlafzimmer eignen. Das Zimmer auf der Südseite verfügt über ein Wintergarten mit Zugang zum Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres Badezimmer, eine Abstell-/Vorratskammer sowie ein großzügigen Wohn-/Essbereich welcher zudem über die Anschlüsse für die Küche verfügt. Mit hilfe großzügigen Fensterflächen & dem Zugang zu einem weiteren Wintergarten wird das Obergeschoss mit Tageslicht geflutet. Der traumhaft Blick über die angrenzenden Felder rundet das Obergeschoss ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Galerie und zwei weitere Zimmer welche sich ideal als Homoffice oder Schlafzimmer nutzen lassen.

Die Heizung befindet sich im anderen Haus, alle gemeinschaftlich genutzten Anlagen wurden mittels Dienstbarkeiten sauber, ordentlich und sicher getrennt.

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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Detalhes do equipamento

- Holständerbauweise
- Holzfenster (2-Fach Verglasung)
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Alpenblick
- Garage
- Ölzentralheizung
- Galerie
- 2x Wintergarten mit Südausrichtung

Número da propriedade: 25142055 - 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: 25142055 - 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

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

www.von-poll.com