Osterzell / Oberzell

Unique semi-detached house with panoramic views

Property ID: 25142021



PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 642 m^2

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

At a glance

Property ID	25142021
Living Space	ca. 147 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	379.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.11.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	152.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property

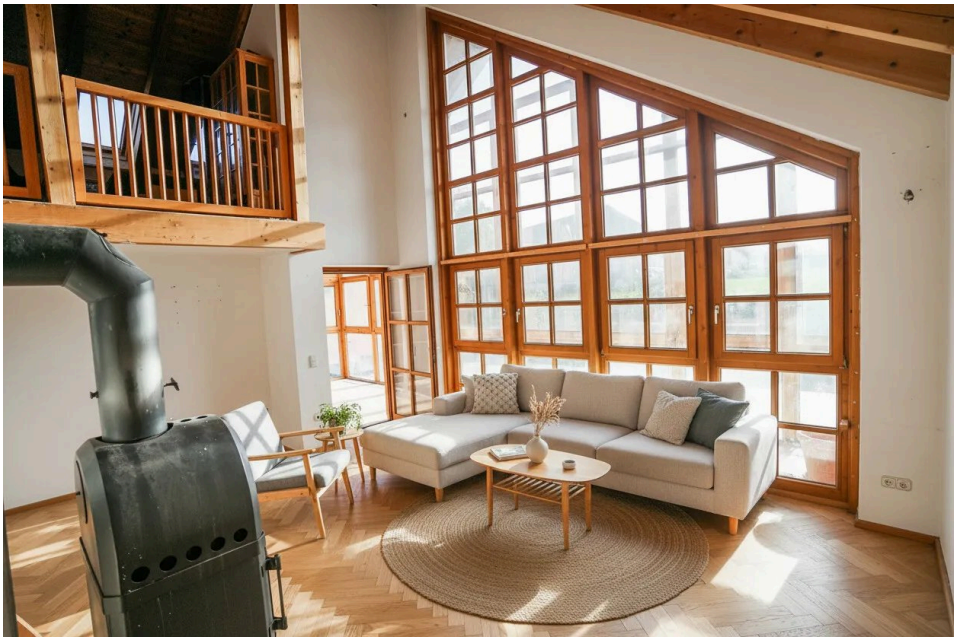




Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property

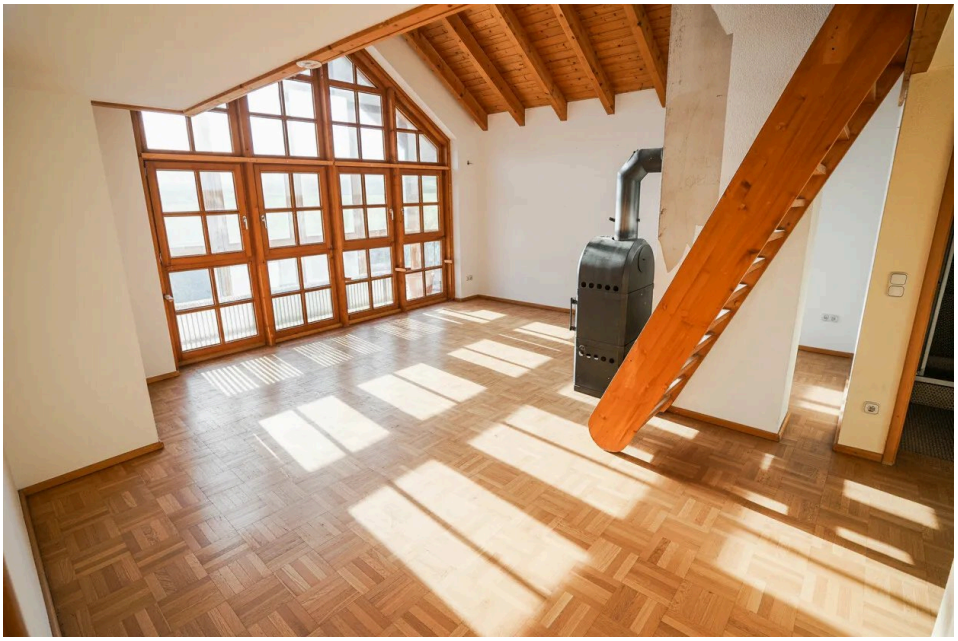




Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

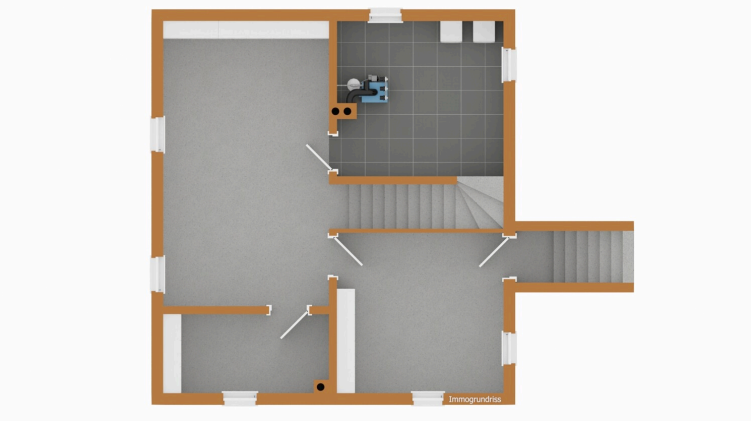
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Floor plans









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

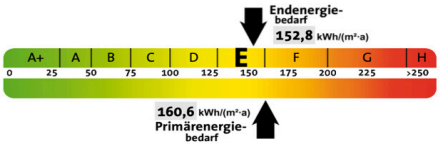
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006074440

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 41,5 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG [2]:
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T
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) [2] ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 152,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien[1]: ☐ 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[3]
☐ 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:

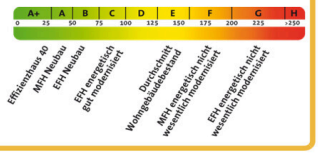
Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[9]:

Art der EE	Anteil EE[10] [%]
	Summe[8] [%]:

☐ 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.

[1]siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2]nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG [3]Mehrfachnennungen möglich
[4]EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [5]Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen [6]Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
[7]nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen [8]Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage [9]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 [10]Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

A first impression

Built in 1983, this fully-basemented house has been well-maintained and partially modernized over the years. A spacious extension was added in 1990, so the property is now divided into two semi-detached houses. Both units are being sold separately, but can also be purchased together if desired. The semi-detached house currently for sale is of solid construction and extends over four floors (basement, ground floor, first floor, and attic). Most of the windows were replaced around 2021 with modern, double-glazed PVC windows, and the front door was also replaced and the facade painted. The entrance hall provides access to the basement and a guest toilet. The hallway leads to the kitchen and bathroom. Two bright bedrooms are located on the south side of the ground floor. Both the kitchen and one of the bedrooms have direct access to the terrace and the exceptionally spacious garden for a semi-detached house. The first floor offers another toilet and a separate shower. The spacious living area impresses with large windows, a cozy wood-burning stove, and access to the enclosed balcony, which offers a magnificent view across the adjacent fields. Two additional rooms are also located on this floor, one of which also has access to the balcony. The attic features a beautifully finished gallery that can be used in a variety of ways – for example, as a workspace, hobby room, or retreat. The basement comprises four rooms: a storage room, a large room with a shower, a party room, and the boiler room. The 10,000-liter oil tank is located outside the house, buried in the ground. Heating is provided by a Viessmann oil-fired central heating system from 1999, which supplies both semi-detached houses. A garage is also included with the property, providing additional parking space for one vehicle. Some images have been digitally furnished or the flooring/wall colors altered to demonstrate the possibilities of minor modifications – however, the actual condition of the house remains unchanged. The original images are always the second image on each page in the PDF brochure. We will gladly provide you with further details about the property upon request or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Details of amenities

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

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

All about the location

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.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 152.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com