Osterzell / Oberzell

Maison jumelée unique avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25142021



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 642 m^2

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142021
Surface habitable	ca. 147 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152.8 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété

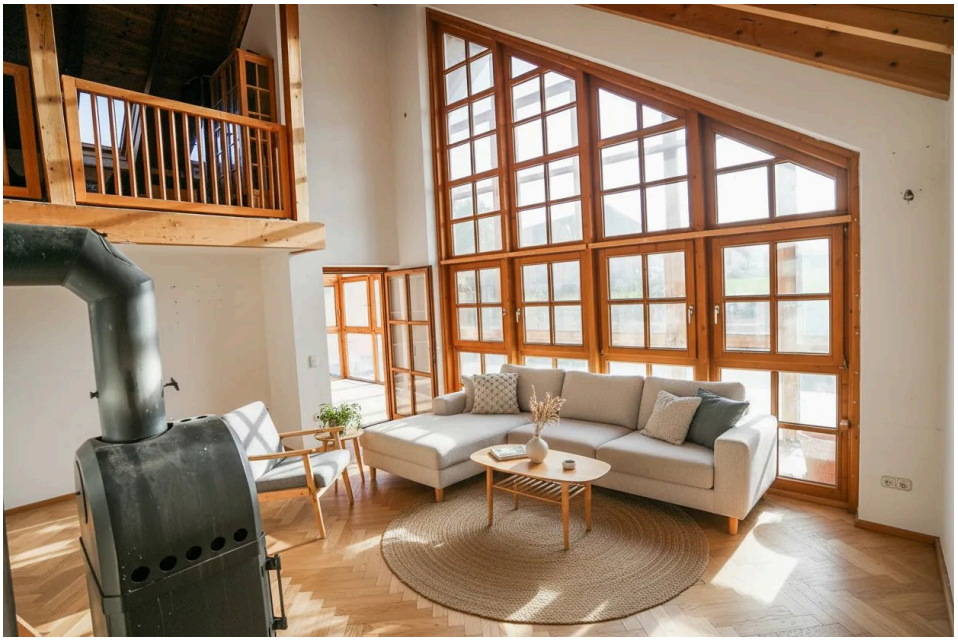




CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété

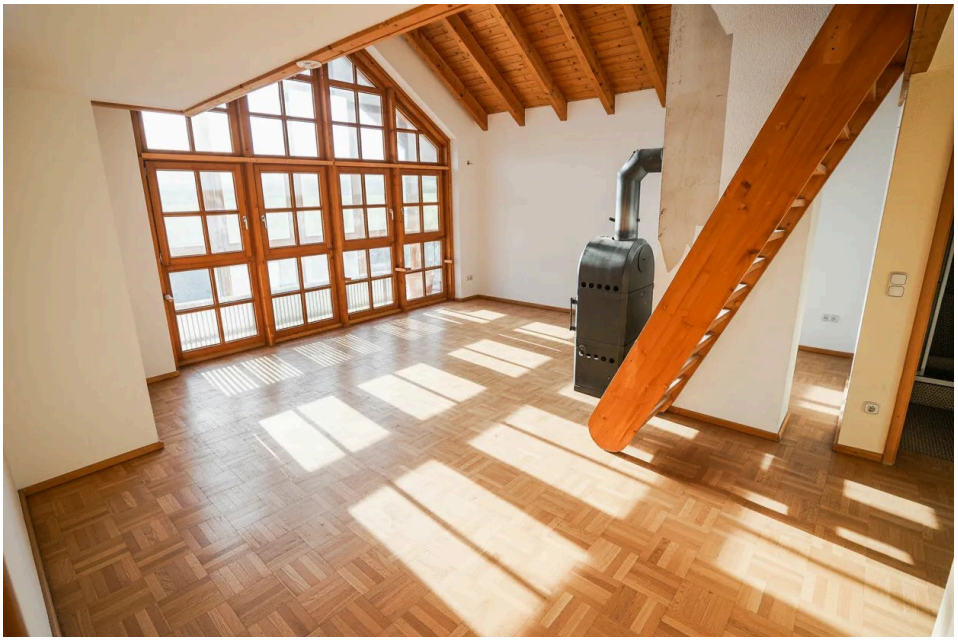




CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

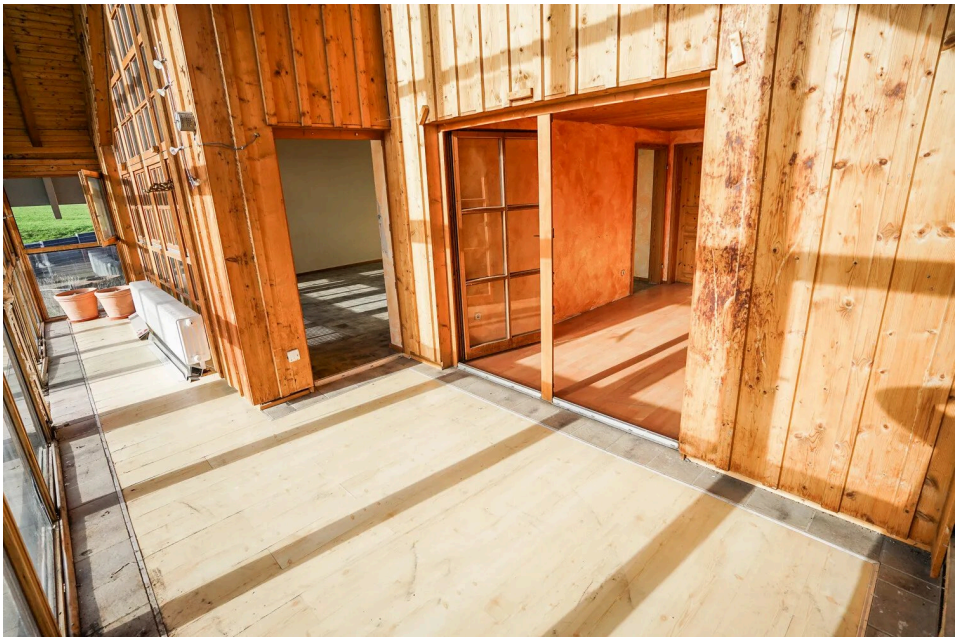
La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété





CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

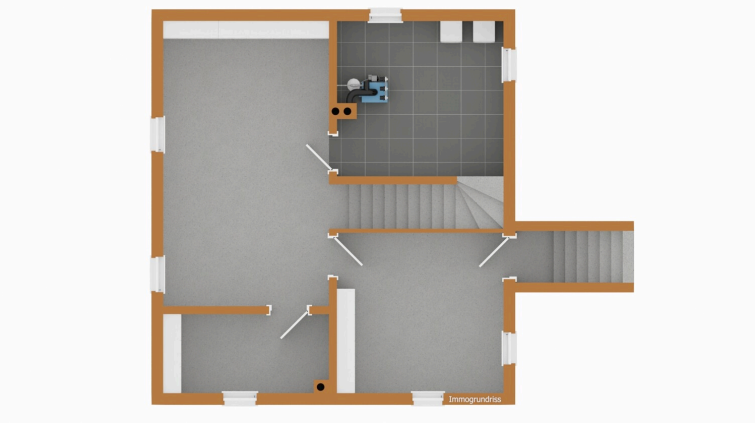
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plans d'étage









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

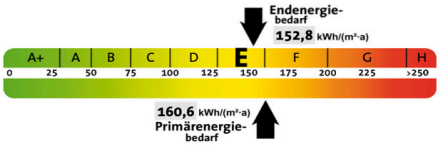
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

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:

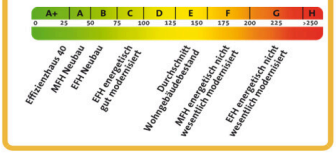
Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ 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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Une première impression

Construite en 1983, cette maison avec sous-sol complet a été bien entretenue et partiellement modernisée au fil des ans. Une extension spacieuse a été ajoutée en 1990, divisant ainsi la propriété en deux maisons jumelées. Les deux unités sont vendues séparément, mais peuvent également être achetées ensemble. La maison jumelée actuellement en vente est de construction solide et s'étend sur quatre niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et combles). La plupart des fenêtres ont été remplacées vers 2021 par des fenêtres modernes en PVC à double vitrage, et la porte d'entrée a également été changée et la façade repeinte. Le hall d'entrée donne accès au sous-sol et à des toilettes invités. Le couloir dessert la cuisine et la salle de bains. Deux chambres lumineuses sont situées au sud du rez-de-chaussée. La cuisine et l'une des chambres donnent directement sur la terrasse et le jardin exceptionnellement spacieux pour une maison jumelée. Le premier étage comprend des toilettes supplémentaires et une salle d'eau séparée. Le vaste séjour impressionne par ses grandes fenêtres, son poêle à bois chaleureux et son accès à un balcon fermé offrant une vue imprenable sur les champs environnants. Deux autres chambres se trouvent également à cet étage, dont une avec accès au balcon. Le grenier abrite une galerie magnifiquement aménagée, offrant de multiples possibilités d'aménagement : atelier, salle de loisirs ou espace de détente. Le sous-sol comprend quatre pièces : un débarras, une grande pièce avec douche, une salle de réception et la chaufferie. La cuve à fioul de 10 000 litres est située à l'extérieur de la maison, enterrée. Le chauffage est assuré par une chaudière Viessmann au fioul de 1999, qui alimente les deux maisons jumelées. Un garage est également inclus, offrant une place de parking supplémentaire pour un véhicule. Certaines images ont été retouchées (aménagement numérique, couleurs des sols et des murs modifiées) afin d'illustrer les possibilités de modifications mineures ; toutefois, l'état réel de la maison demeure inchangé. Les images originales sont toujours la deuxième image de chaque page de la brochure PDF. Nous vous fournirons volontiers de plus amples informations sur la propriété sur simple demande ou nous pourrons organiser une visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com