Osterzell / Oberzell

Μοναδική ημι-ανεξάρτητη κατοικία με πανοραμική θέα

Αριθμός ακινήτου: 25142021



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 379.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 147 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 642 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142021
Επιφάνεια	ca. 147 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1983
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	379.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2021
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 54 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.11.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	152.8 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1983

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο

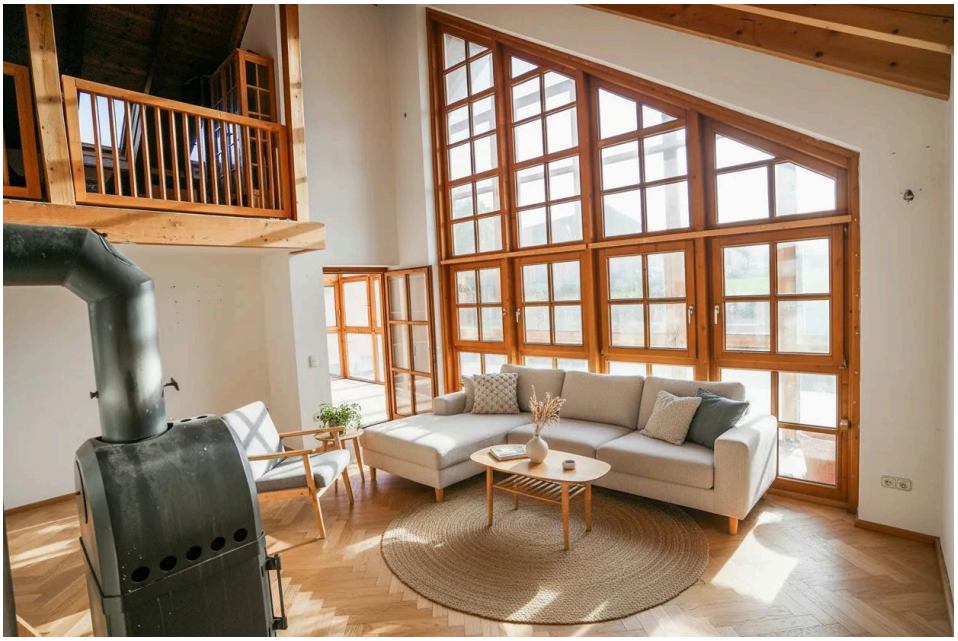




Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο

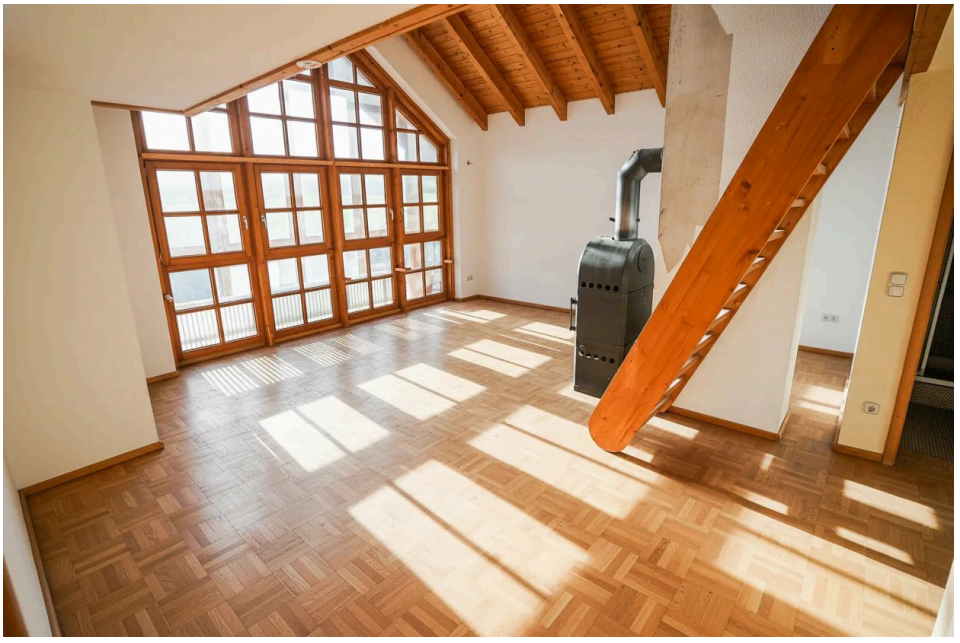




Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

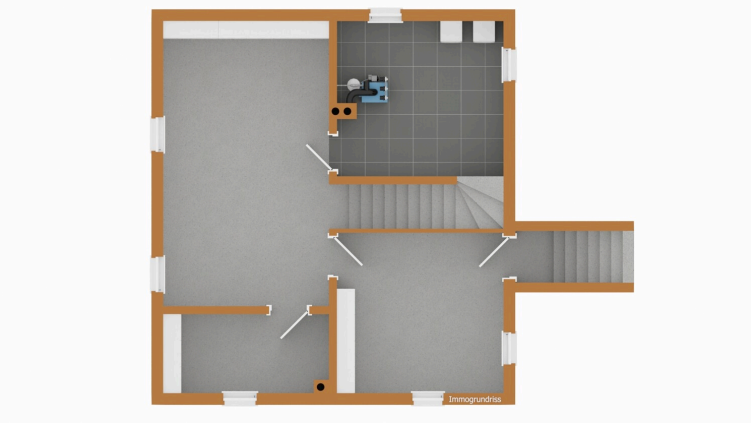
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Κάτοψη









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

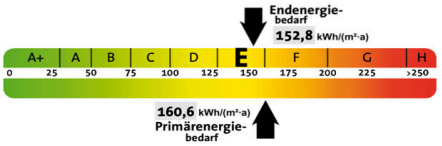
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

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:

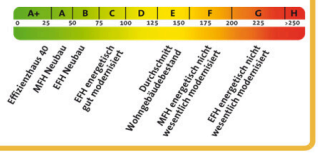
Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ 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

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Μια πρώτη εντύπωση

Χτισμένο το 1983, αυτό το πλήρως υπόγειο σπίτι έχει διατηρηθεί σε καλή κατάσταση και έχει εκσυγχρονιστεί μερικώς με την πάροδο των ετών. Μια ευρύχωρη επέκταση προστέθηκε το 1990, έτσι το ακίνητο χωρίζεται πλέον σε δύο ημι-ανεξάρτητες κατοικίες. Και οι δύο μονάδες πωλούνται ξεχωριστά, αλλά μπορούν επίσης να αγοραστούν μαζί, εάν το επιθυμείτε. Το ημι-ανεξάρτητο σπίτι που πωλείται αυτή τη στιγμή είναι στιβαρής κατασκευής και εκτείνεται σε τέσσερις ορόφους (υπόγειο, ισόγειο, πρώτος όροφος και σοφίτα). Τα περισσότερα παράθυρα αντικαταστάθηκαν γύρω στο 2021 με μοντέρνα παράθυρα PVC με διπλά τζάμια, και η μπροστινή πόρτα αντικαταστάθηκε επίσης και η πρόσοψη βάφτηκε. Το χολ εισόδου παρέχει πρόσβαση στο υπόγειο και σε μια τουαλέτα επισκεπτών. Ο διάδρομος οδηγεί στην κουζίνα και το μπάνιο. Δύο φωτεινά υπνοδωμάτια βρίσκονται στη νότια πλευρά του ισογείου. Τόσο η κουζίνα όσο και ένα από τα υπνοδωμάτια έχουν άμεση πρόσβαση στη βεράντα και στον εξαιρετικά ευρύχωρο κήπο για ένα ημι-ανεξάρτητο σπίτι. Ο πρώτος όροφος προσφέρει μια ακόμη τουαλέτα και ξεχωριστό ντους. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού εντυπωσιάζει με τα μεγάλα παράθυρα, μια ζεστή ξυλόσομπα και την πρόσβαση στο κλειστό μπαλκόνι, το οποίο προσφέρει υπέροχη θέα στα παρακείμενα χωράφια. Δύο επιπλέον δωμάτια βρίσκονται επίσης σε αυτόν τον όροφο, ένα από τα οποία έχει επίσης πρόσβαση στο μπαλκόνι. Η σοφίτα διαθέτει μια όμορφα διακοσμημένη γκαλερί που μπορεί να χρησιμοποιηθεί με διάφορους τρόπους - για παράδειγμα, ως χώρος εργασίας, δωμάτιο χόμπι ή καταφύγιο. Το υπόγειο περιλαμβάνει τέσσερα δωμάτια: μια αποθήκη, ένα μεγάλο δωμάτιο με ντους, μια αίθουσα εκδηλώσεων και το λεβητοστάσιο. Η δεξαμενή πετρελαίου 10.000 λίτρων βρίσκεται έξω από το σπίτι, θαμμένη στο έδαφος. Η θέρμανση παρέχεται από ένα κεντρικό σύστημα θέρμανσης πετρελαίου Viessmann του 1999, το οποίο τροφοδοτεί και τις δύο ημι-ανεξάρτητες κατοικίες. Ένα γκαράζ περιλαμβάνεται επίσης στο ακίνητο, παρέχοντας επιπλέον χώρο στάθμευσης για ένα όχημα. Ορισμένες εικόνες έχουν επιπλωθεί ψηφιακά ή τα χρώματα δαπέδου/τοίχων έχουν τροποποιηθεί για να καταδειχθούν οι δυνατότητες μικρών τροποποιήσεων - ωστόσο, η πραγματική κατάσταση του σπιτιού παραμένει αμετάβλητη. Οι αρχικές εικόνες είναι πάντα η δεύτερη εικόνα σε κάθε σελίδα του φυλλαδίου PDF. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με το ακίνητο κατόπιν αιτήματος ή να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού για την επίσκεψή σας.

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dirk Bolsinger

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com