Osterzell / Oberzell

Egyedi ikerház panorámás kilátással

VP azonosító: 25142021



VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 642 m^2

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés

VP azonosító	25142021
Hasznos lakótér	ca. 147 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1983
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	379.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	152.8 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan

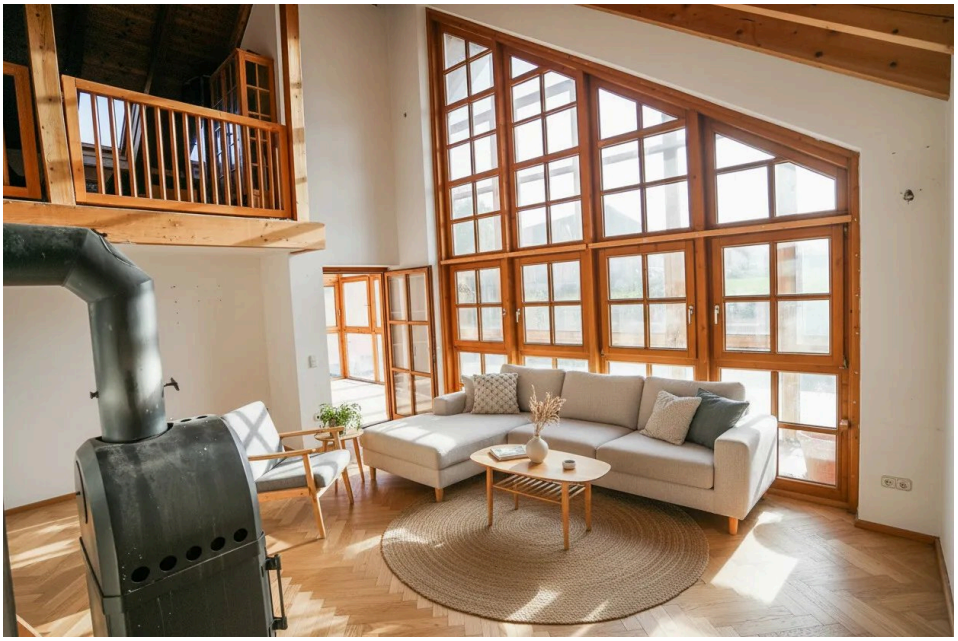




VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan

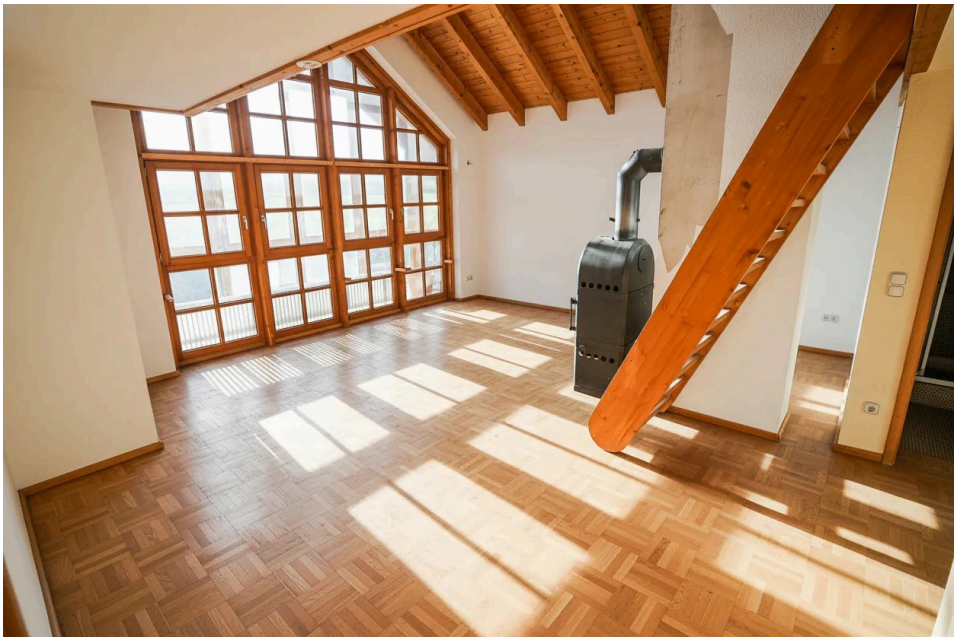




VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

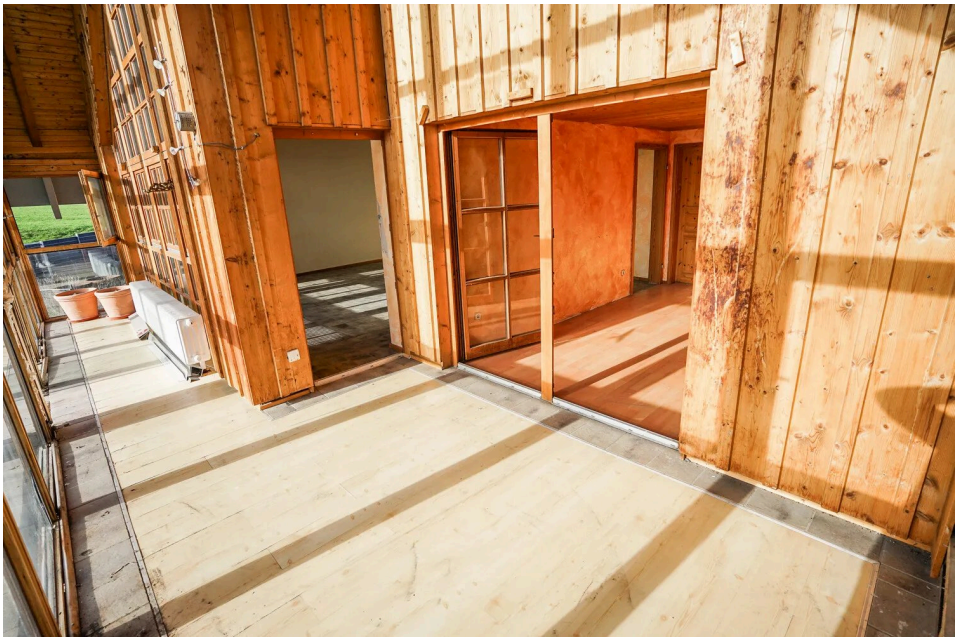
Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan





VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

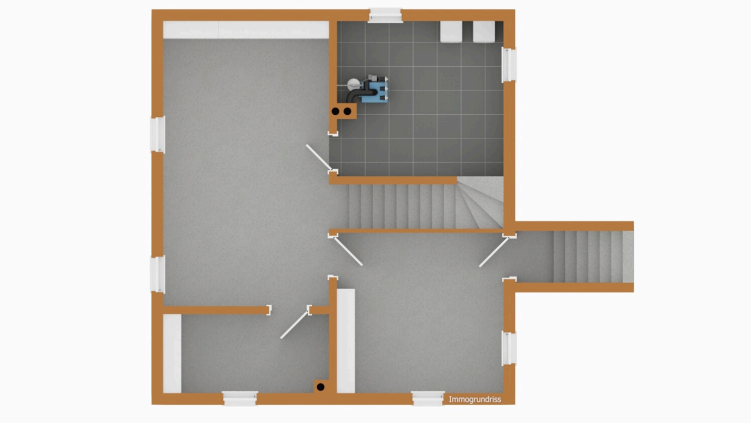
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Alaprajzok









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

Endenergiebedarf 152,8 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

160,6 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf

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:

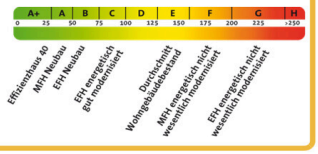
Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ 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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Az elso benyomás

Az 1983-ban épült, teljesen alápincézett házat az évek során jól karbantartották és részben modernizálták. 1990-ben egy tágas bovítményt építettek hozzá, így az ingatlan ma két ikerházra oszlik. Mindkét egység külön is eladó, de igény szerint együtt is megvásárolhatók. A jelenleg eladó ikerház masszív szerkezetu és négy emeleten terül el (alagsor, földszint, emelet és padlás). Az ablakok nagy részét 2021 körül cserélték modern, dupla üvegezésu PVC ablakokra, a bejárati ajtót is kicserélték, és a homlokzatot is festették. Az eloszobából az alagsorba és egy vendégmosdóba jutunk. A folyosóról a konyhába és a fürdoszobába jutunk. A földszint déli oldalán két világos hálószoba található. Mind a konyhából, mind az egyik hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik a teraszhoz és az ikerházhoz képest kivételesen tágas kerthez. Az elso emeleten egy másik WC és egy külön zuhanyzó található. A tágas nappali nagy ablakokkal, hangulatos fatüzelésu kályhával és a zárt erkélyre való kijárattal lenyugözo, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a szomszédos mezokre. Ezen a szinten található még két további szoba, amelyek közül az egyikbol szintén ki lehet jutni az erkélyre. A tetotérben egy gyönyöruen kivitelezett galéria található, amely sokféleképpen használható – például munkaterületként, hobbiszobaként vagy pihenohelyként. Az alagsor négy helyiségbol áll: egy tárolóhelyiségbol, egy nagy zuhanyzós helyiségbol, egy rendezvényterembol és a kazánházból. A 10 000 literes olajtartály a házon kívül, a földbe süllyesztve található. A futést egy 1999-bol származó Viessmann olajtüzelésu központi futés biztosítja, amely mindkét ikerházat ellátja. Az ingatlanhoz garázs is tartozik, amely további parkolóhelyet biztosít egy jármu számára. Néhány képet digitálisan berendeztek, vagy a padló/fal színeit megváltoztatták, hogy bemutassák a kisebb módosítások lehetoségeit – a ház tényleges állapota azonban változatlan maradt. Az eredeti képek mindig a PDF brosúra minden oldalán a második képként jelennek meg. Kérésre szívesen adunk további információkat az ingatlanról, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com