Osterzell / Oberzell

Esclusiva casa bifamiliare con vista panoramica

Codice oggetto: 25142021



PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m^2

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142021
Superficie netta	ca. 147 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	152.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà

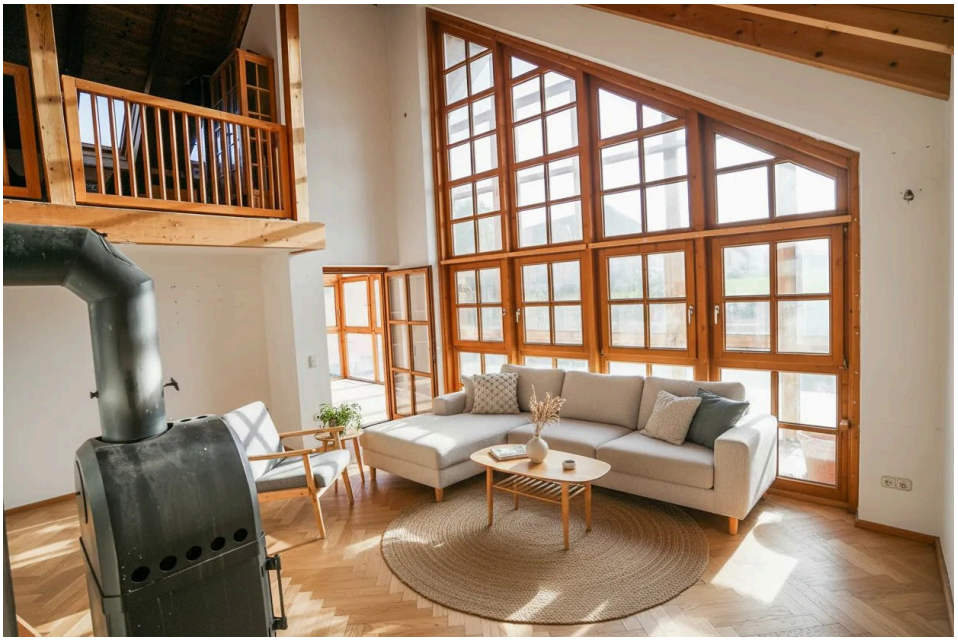




Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà

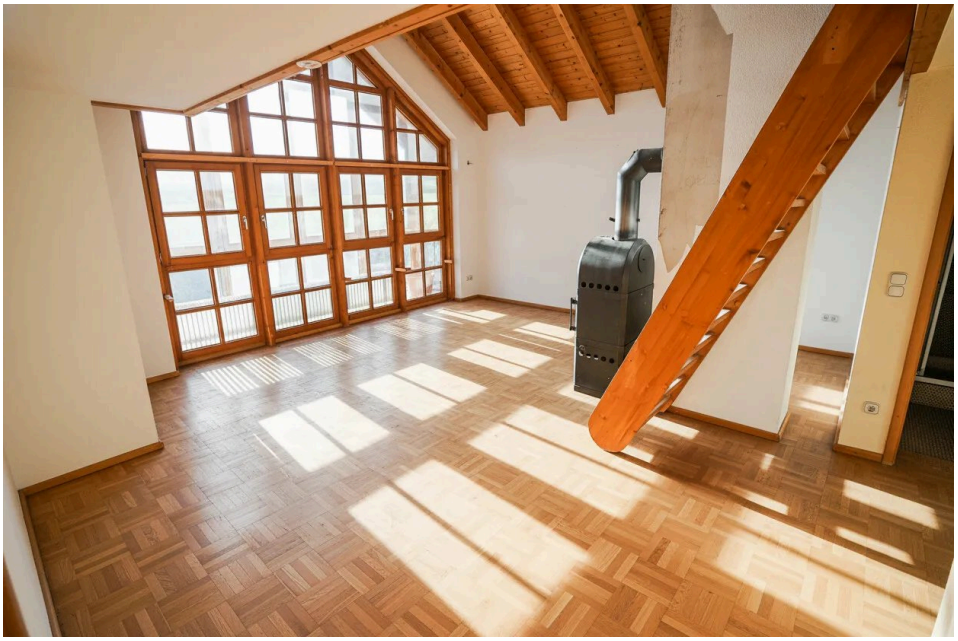




Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

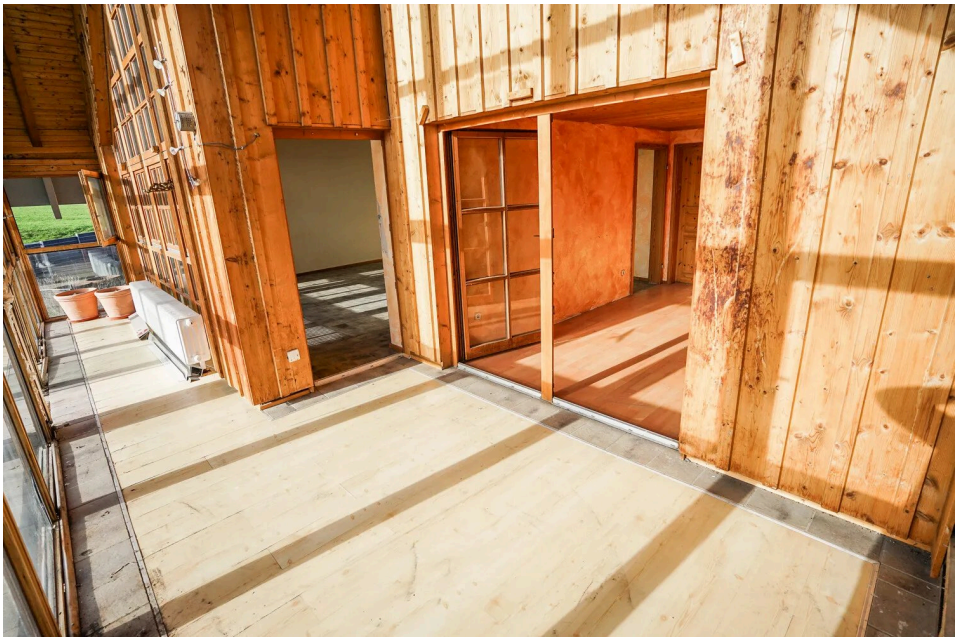
La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

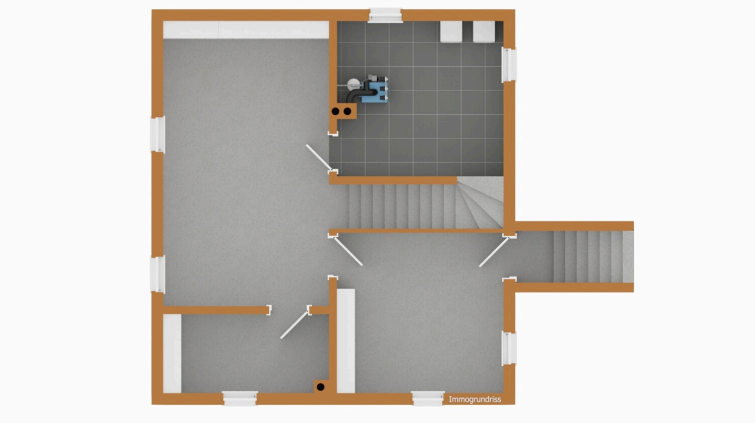
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Planimetrie









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[3]: ☐ 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[3] [%]	EE Einzelanl.[4] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[5]:

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

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Una prima impressione

Costruita nel 1983, questa casa completamente seminterrata è stata ben tenuta e parzialmente modernizzata nel corso degli anni. Un ampio ampliamento è stato aggiunto nel 1990, quindi la proprietà è ora divisa in due case bifamiliari. Entrambe le unità vengono vendute separatamente, ma possono anche essere acquistate insieme, se lo si desidera. La casa bifamiliare attualmente in vendita è di solida costruzione e si estende su quattro piani (seminterrato, piano terra, primo piano e mansarda). La maggior parte degli infissi è stata sostituita intorno al 2021 con moderni infissi in PVC con doppi vetri, e anche la porta d'ingresso è stata sostituita e la facciata è stata tinteggiata. L'ingresso dà accesso al seminterrato e a un bagno per gli ospiti. Il corridoio conduce alla cucina e al bagno. Due luminose camere da letto si trovano sul lato sud del piano terra. Sia la cucina che una delle camere da letto hanno accesso diretto alla terrazza e al giardino eccezionalmente spazioso per una casa bifamiliare. Il primo piano offre un altro bagno e una doccia separata. L'ampia zona giorno colpisce per le ampie finestre, un'accogliente stufa a legna e l'accesso al balcone chiuso, che offre una magnifica vista sui campi adiacenti. Su questo piano si trovano anche altre due stanze, una delle quali ha accesso al balcone. La mansarda presenta una galleria splendidamente rifinita che può essere utilizzata in vari modi, ad esempio come spazio di lavoro, sala hobby o rifugio. Il seminterrato comprende quattro stanze: un ripostiglio, un'ampia stanza con doccia, una sala per le feste e il locale caldaia. Il serbatoio del gasolio da 10.000 litri si trova all'esterno della casa, interrato. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio Viessmann del 1999, che alimenta entrambe le case bifamiliari. La proprietà include anche un garage, che offre un ulteriore posto auto per un veicolo. Alcune immagini sono state allestite digitalmente o i colori di pavimenti e pareti sono stati modificati per dimostrare la possibilità di piccole modifiche; tuttavia, le condizioni effettive della casa rimangono invariate. Le immagini originali sono sempre la seconda immagine di ogni pagina della brochure in PDF. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli sulla proprietà su richiesta o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25142021 - 87662 Osterzell / Oberzell

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com