Osterzell / Oberzell

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Weitblick

Objektnummer: 25142055



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 341 m^2

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Auf einen Blick

Objektnummer	25142055
Wohnfläche	ca. 117 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

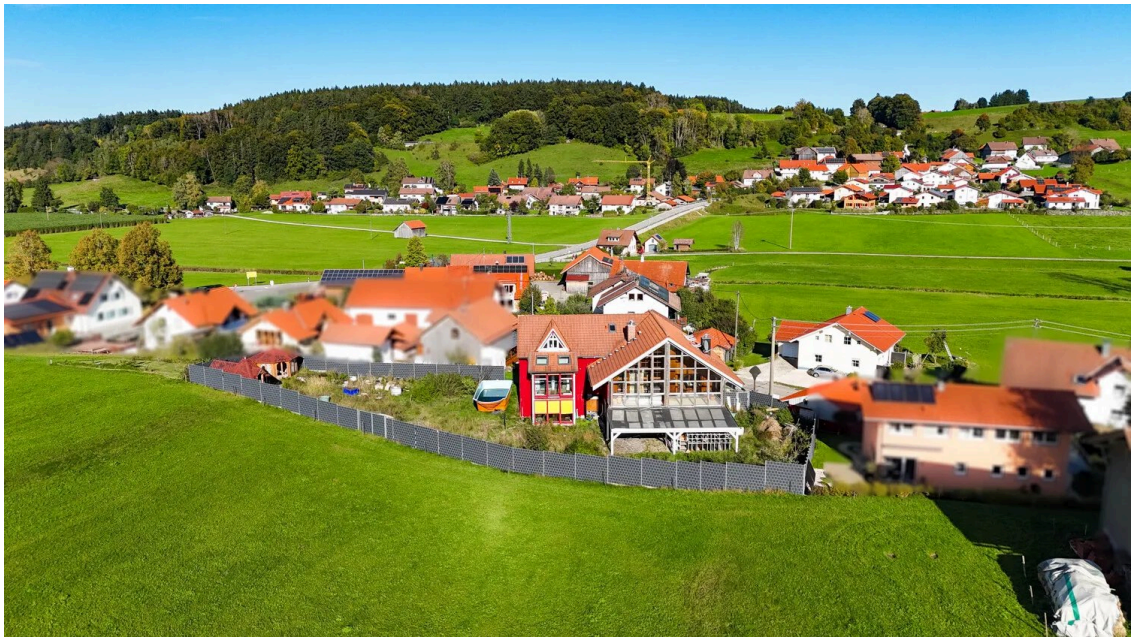
Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

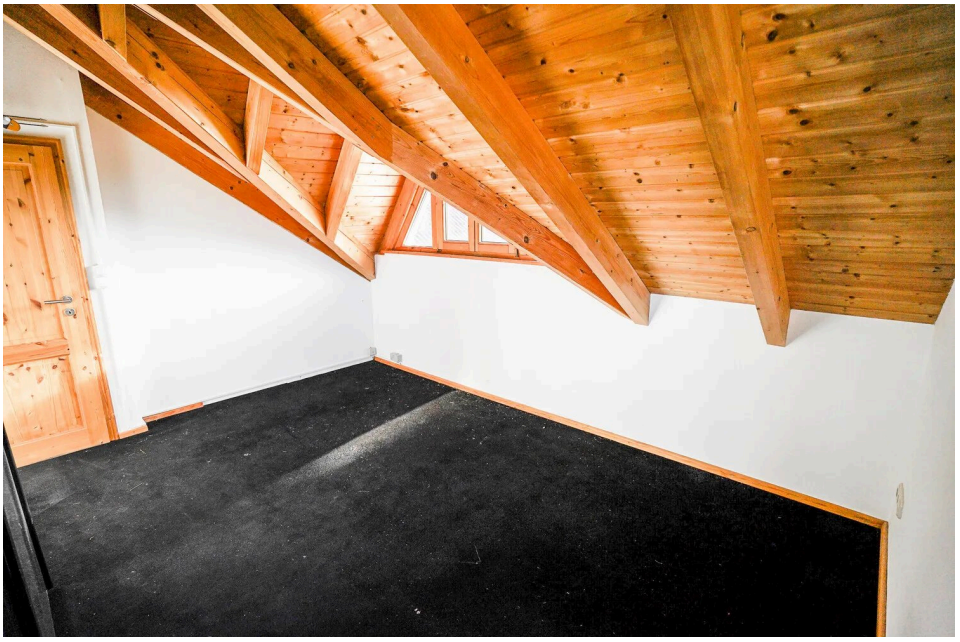
Die Immobilie

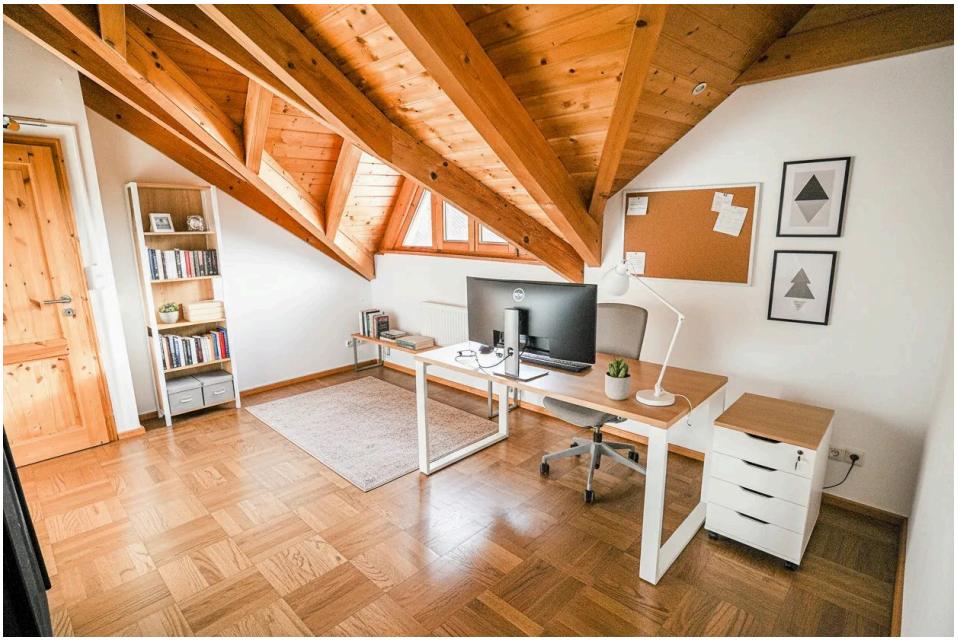




Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie





Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

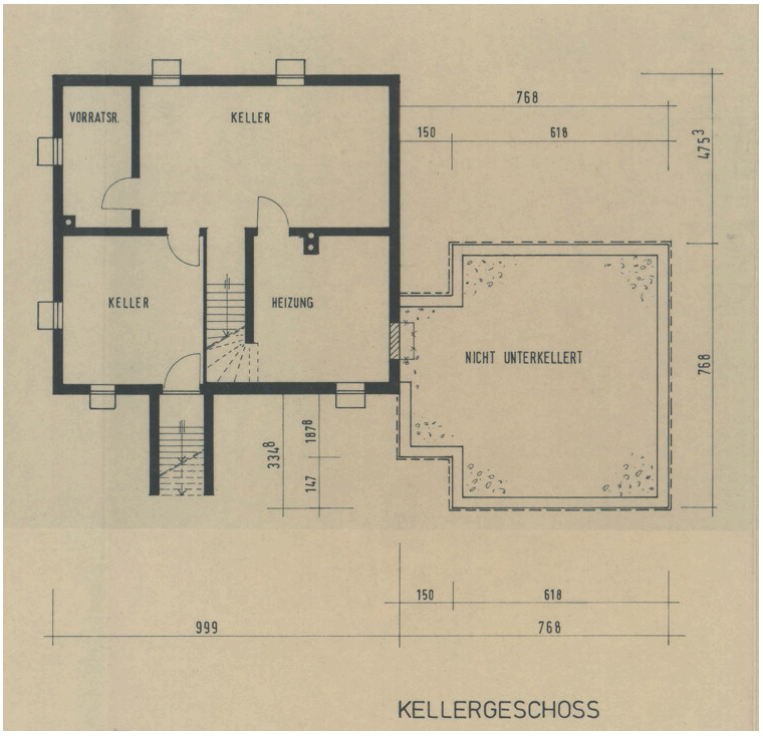
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

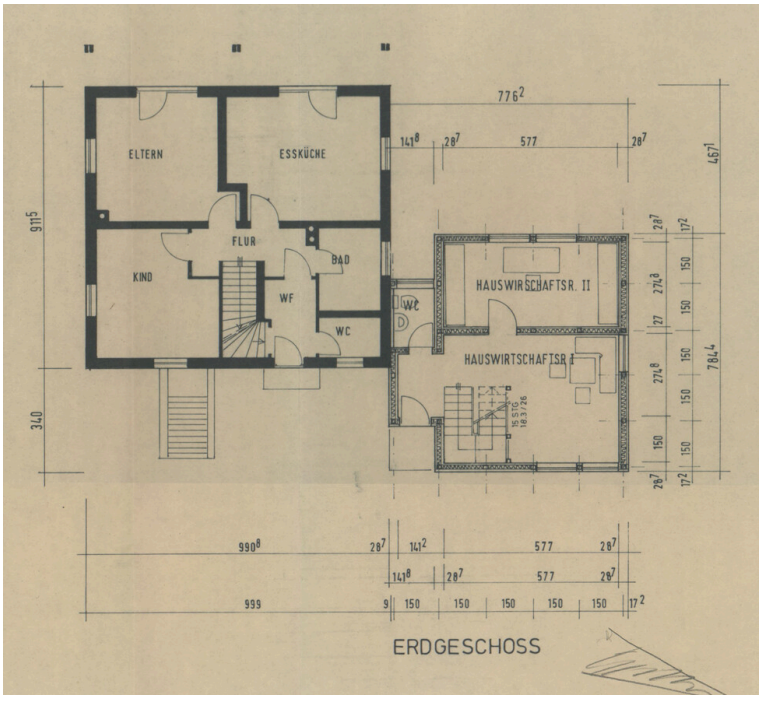
T.: 08191 - 97 20 52 0

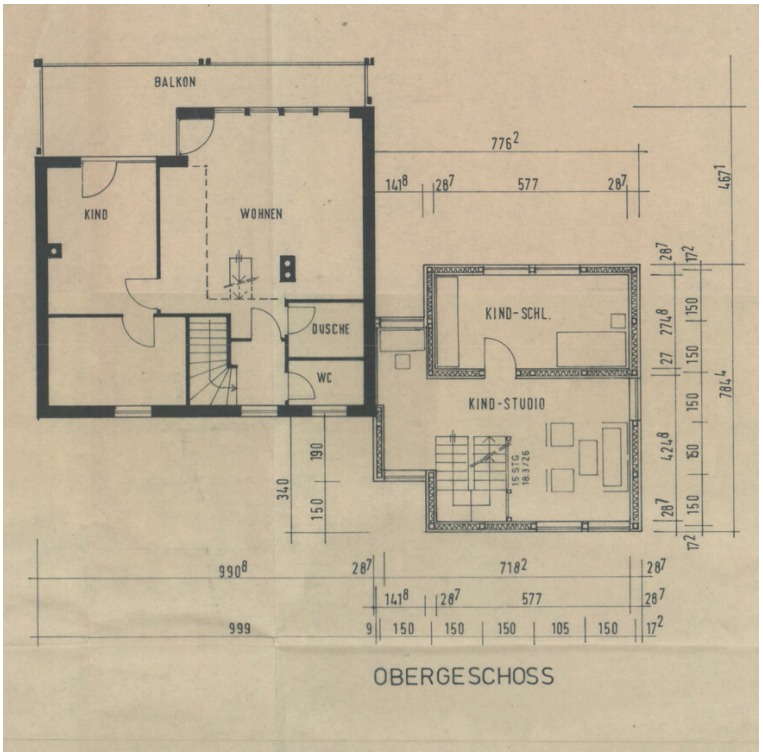
www.von-poll.com

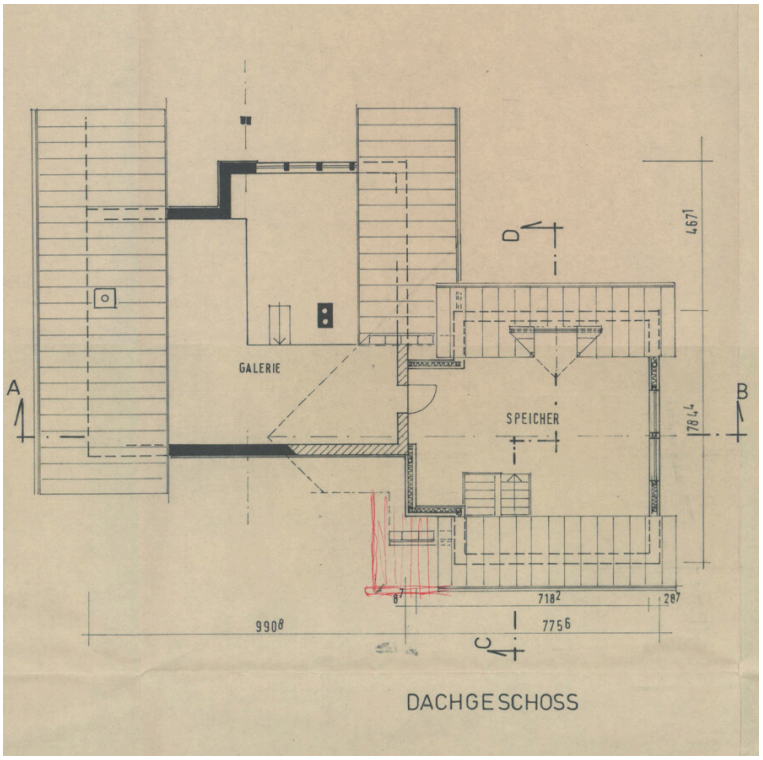
Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

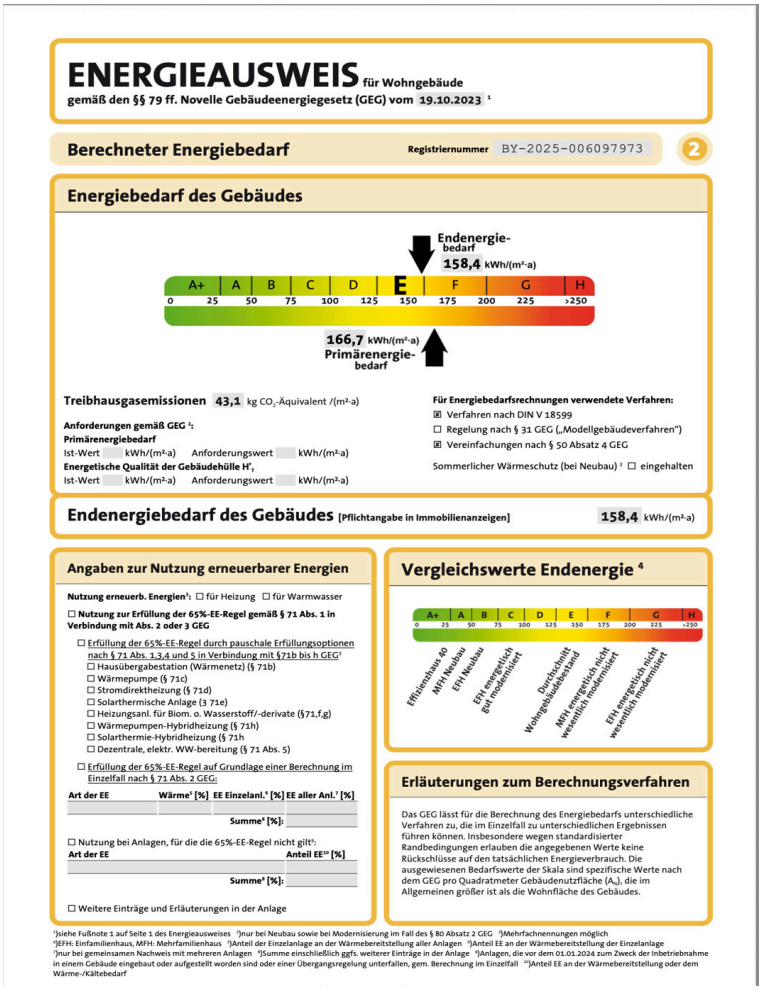
Grundrisse






BALKON
KIND
WOHNEN
DUSCHE
WC
KIND-SCHL.
KIND-STUDIO
776
141
287
577
287
467
784
340
190
150
424
990
718
999
OBERGESCHOSS


A
B
C
D
GALERIE
SPEICHER
467
784
718
990
775
DACHGESCHOSS



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf 158,4 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | **E** | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

166,7 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 43,1 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG [1]:
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] 158,4 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]

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

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1990 als Anbau an ein weiteres Haus errichtet. Beide Einheiten werden separat veräußert, können jedoch bei Bedarf auch gemeinsam erworben werden.

Die hier zum verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über 3 Etagen (EG,OG,DG).

Das Erdgeschoss gliedert sich aus einer Garderobe im Eingangsbereich, einem Badezimmer & 2 weiteren Zimmern welche ideal als Schlafzimmer eignen. Das Zimmer auf der Südseite verfügt über ein Wintergarten mit Zugang zum Garten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres Badezimmer, eine Abstell-/Vorratskammer sowie ein großzügigen Wohn-/Essbereich welcher zudem über die Anschlüsse für die Küche verfügt. Mit hilfe großzügigen Fensterflächen & dem Zugang zu einem weiteren Wintergarten wird das Obergeschoss mit Tageslicht geflutet. Der traumhaft Blick über die angrenzenden Felder rundet das Obergeschoss ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Galerie und zwei weitere Zimmer welche sich ideal als Homoffice oder Schlafzimmer nutzen lassen.

Die Heizung befindet sich im anderen Haus, alle gemeinschaftlich genutzten Anlagen wurden mittels Dienstbarkeiten sauber, ordentlich und sicher getrennt.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet zusätzlichen Stellplatz für ein Fahrzeug.

Einige Bilder wurden mittels KI möbliert bzw. der Bodenbelag/Wandfarben verändert um zu vermitteln was mit kleineren Maßnahmen möglich ist - die Beschaffenheit des Hauses wurde jedoch nicht verändert. Die Originalbilder sind immer das 2. Bild auf einer Seite im PDF Exposé.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Details zum Objekt zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ausstattung und Details

- Holständerbauweise
- Holzfenster (2-Fach Verglasung)
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Alpenblick
- Garage
- Ölzentralheizung
- Galerie
- 2x Wintergarten mit Südausrichtung

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com