Osterzell / Oberzell

Light-flooded semi-detached house with panoramic views

Property ID: 25142055



PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m^2 • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 341 m^2

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

At a glance

Property ID	25142055
Living Space	ca. 117 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	279.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Timber frame
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	01.12.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	158.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

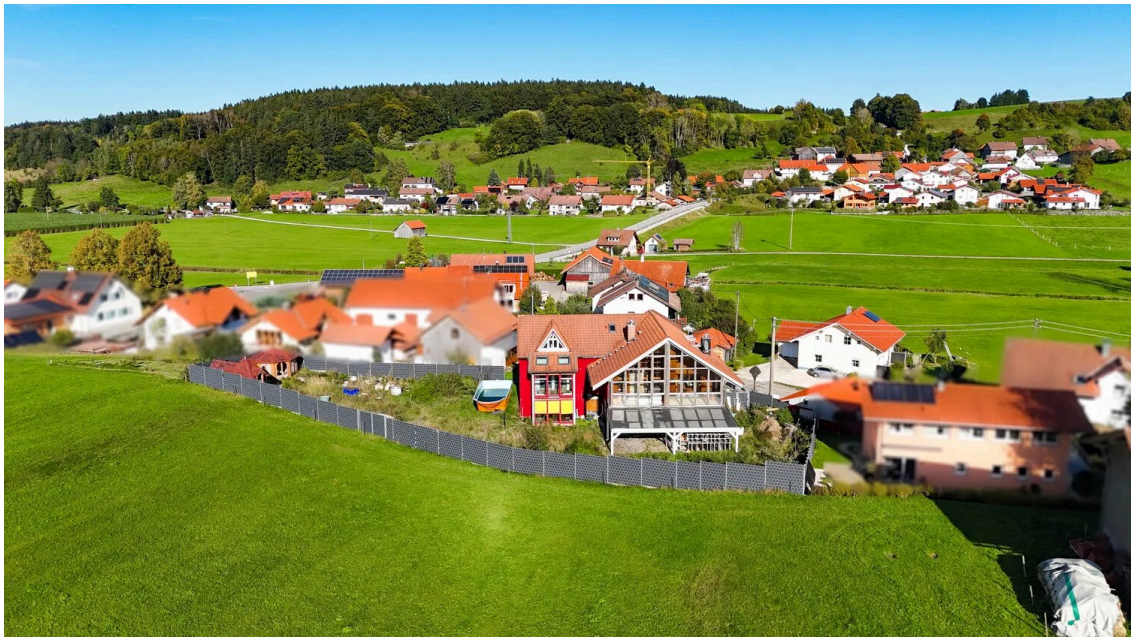
The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

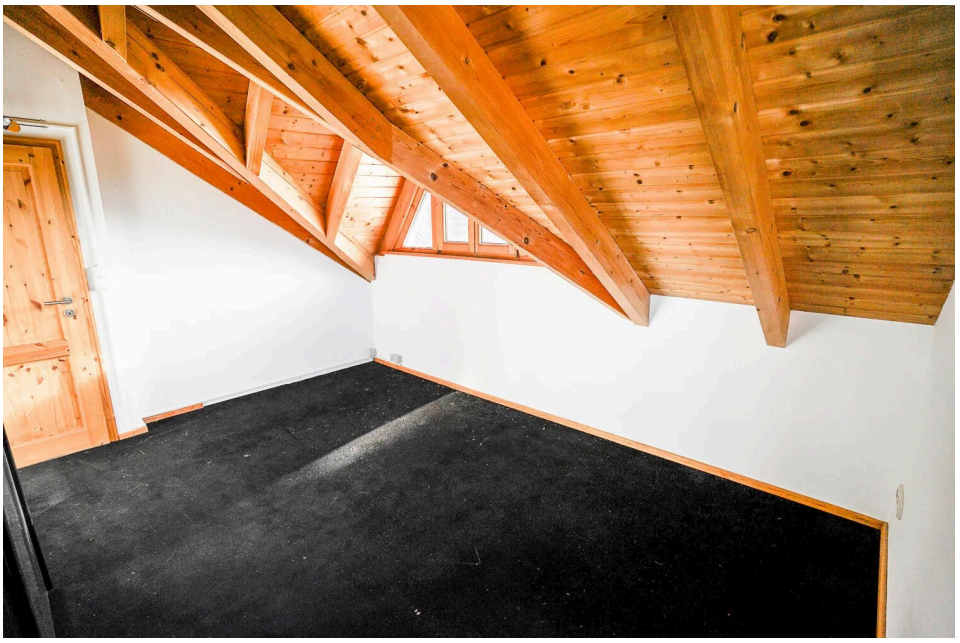
The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property





Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

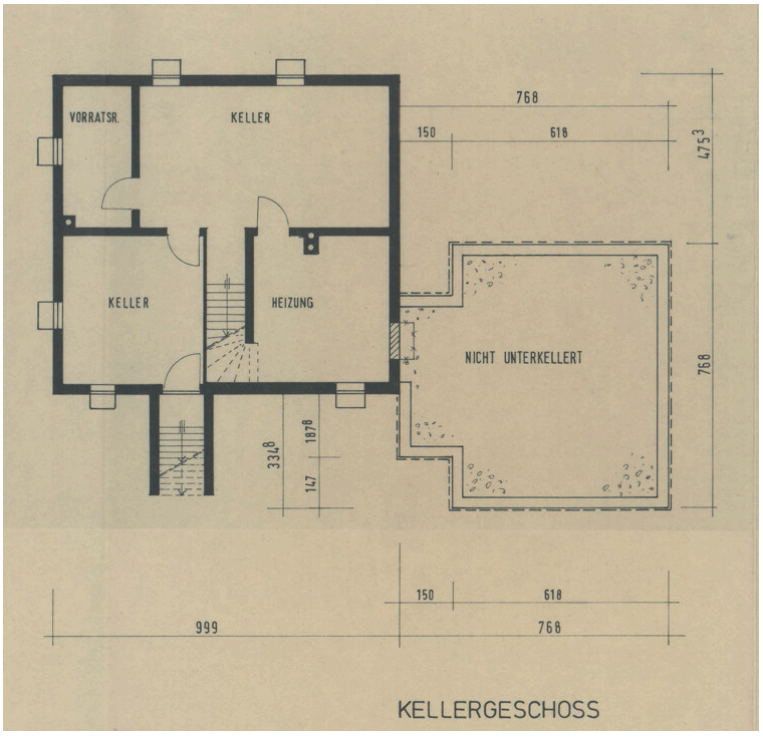
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

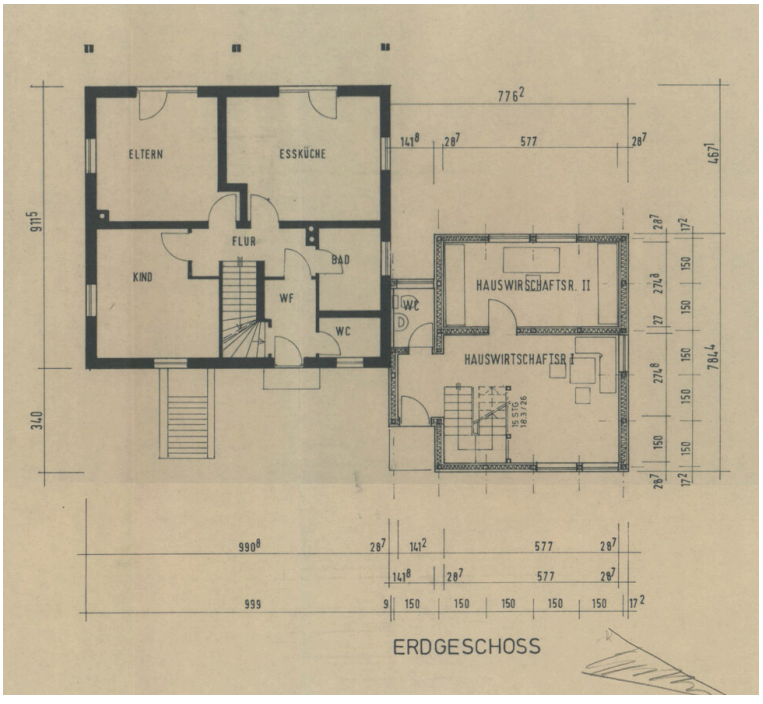
T.: 08191 - 97 20 52 0

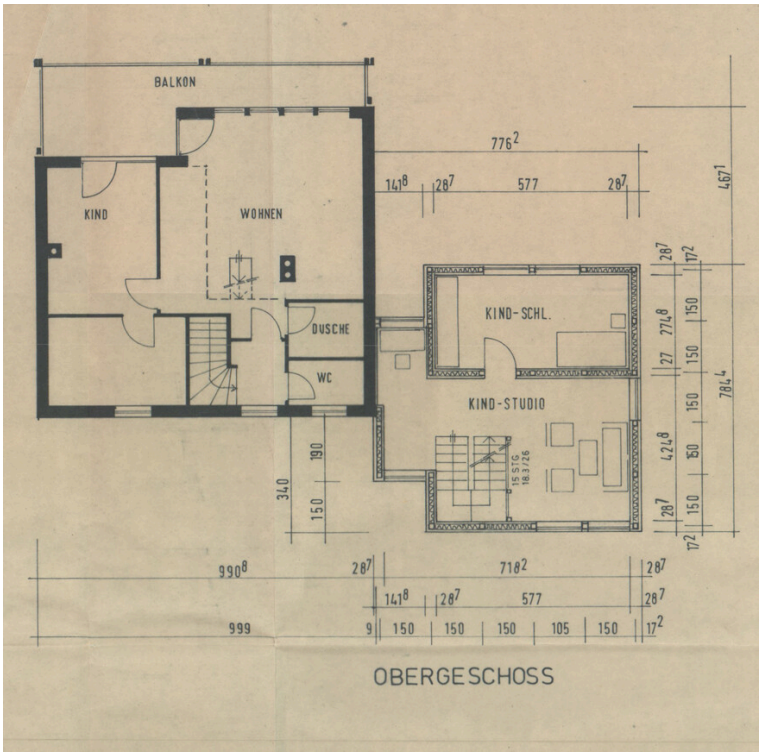
www.von-poll.com

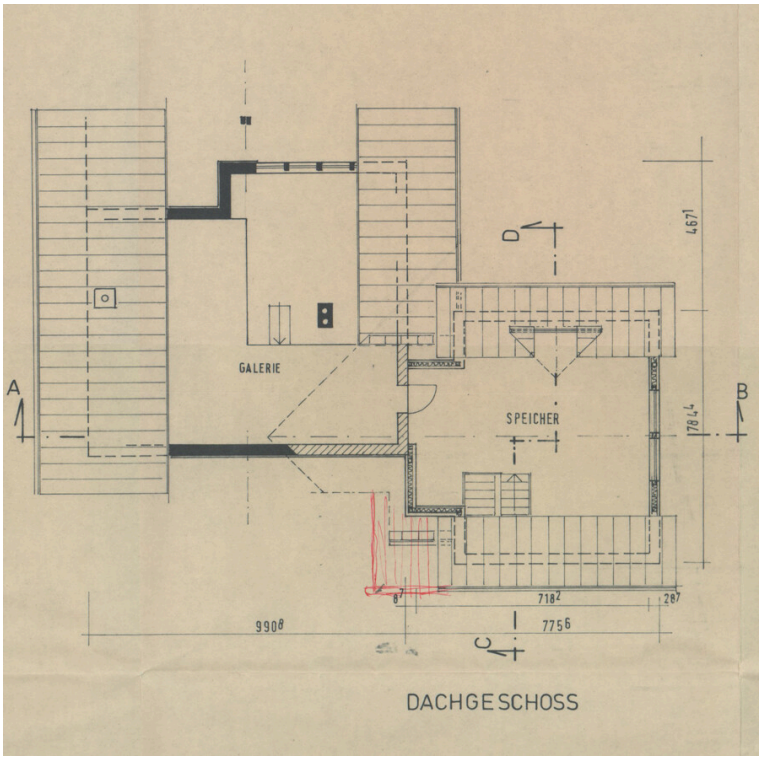
Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Floor plans






BALKON
KIND
WOHNEN
DUSCHE
WC
KIND-SCHL.
KIND-STUDIO
776
141
287
577
287
467
784
340
190
150
718
999
105
OBERGESCHOSS


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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

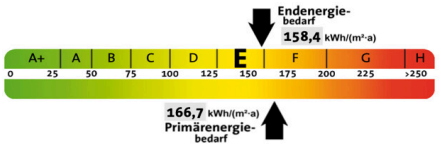
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des Gebäudes



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:

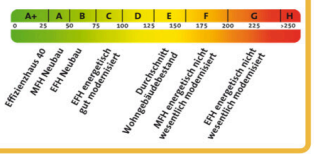
Art der EE	Wärme[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ 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]



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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

A first impression

This semi-detached house was built in 1990 as an extension to another house. Both units are being sold separately, but can also be purchased together if desired. The semi-detached house offered for sale here was built using timber frame construction and extends over three floors (ground floor, first floor, and attic). The ground floor comprises a cloakroom in the entrance area, a bathroom, and two further rooms ideally suited as bedrooms. The south-facing room features a conservatory with access to the garden. The first floor offers another bathroom, a storage/pantry, and a spacious living/dining area with connections for a kitchen. Large windows and access to another conservatory flood the first floor with natural light. The stunning view across the adjacent fields completes the upper floor. The attic level features a gallery and two further rooms, ideal for use as a home office or bedrooms. The heating system is located in the other house; all shared utilities have been neatly and securely separated by easements. A garage is also included with the property, providing additional parking space for one vehicle. Some images have been digitally furnished or have had the flooring/wall colors altered to demonstrate what's possible with minor modifications – the basic structure of the house remains unchanged. The original images are always the second image on each page in the PDF brochure. We would be happy to provide you with further details about the property upon request or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Details of amenities

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

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

All about the location

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.

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com