Osterzell / Oberzell

Ημι-ανεξάρτητη κατοικία με φωτεινό δάπεδο και πανοραμική θέα

Αριθμός ακινήτου: 25142055



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 279.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 117 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 341 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142055
Επιφάνεια	ca. 117 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	4.5
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1990
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	279.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2021
Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.12.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	158.4 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1990

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

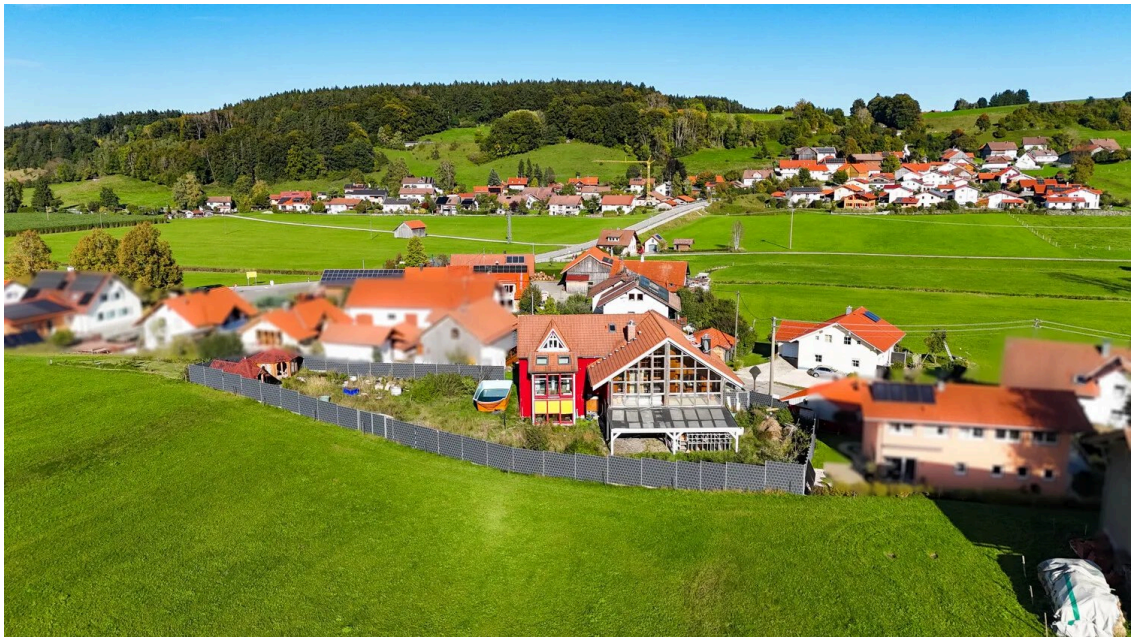
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

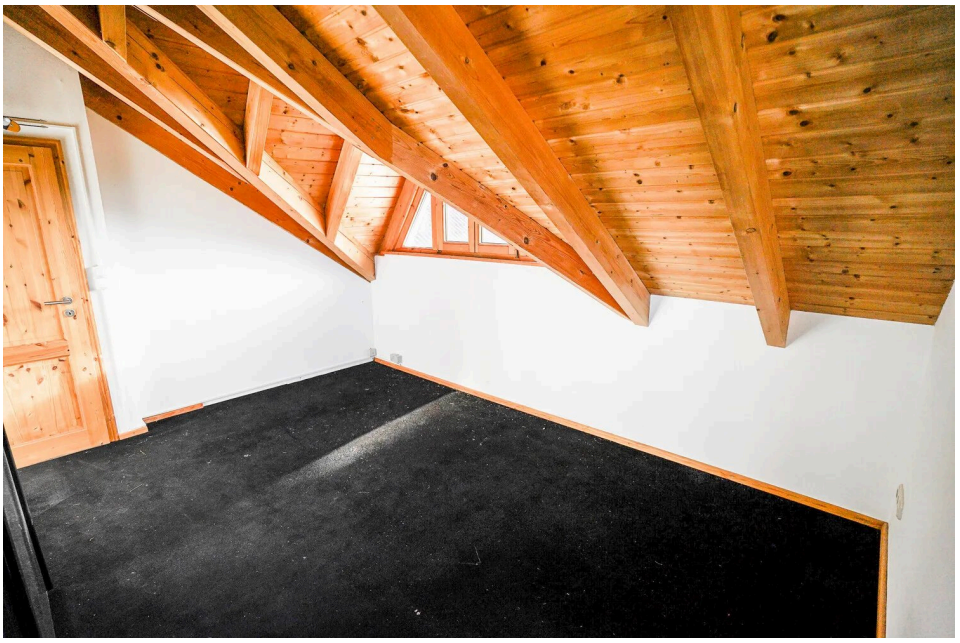
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

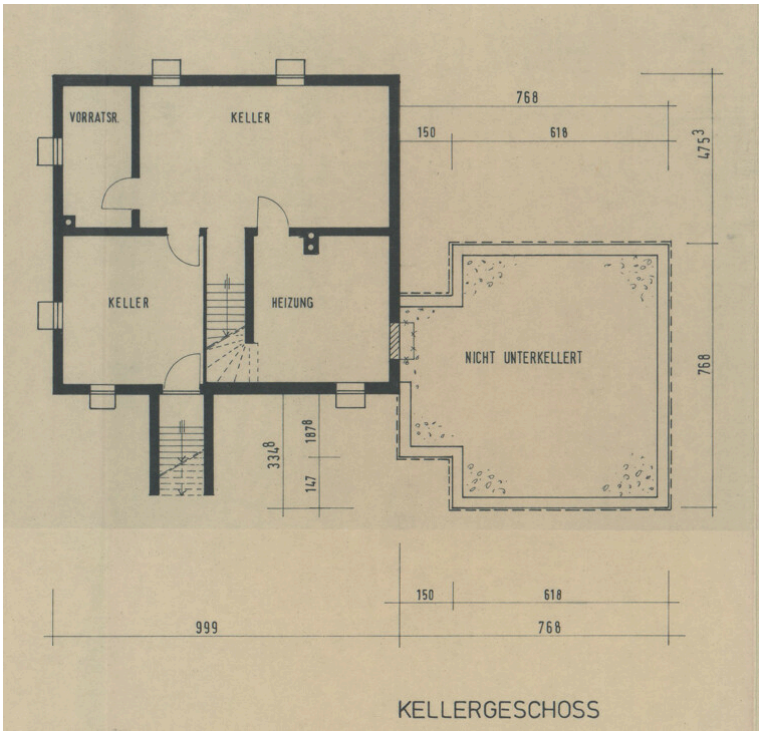
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

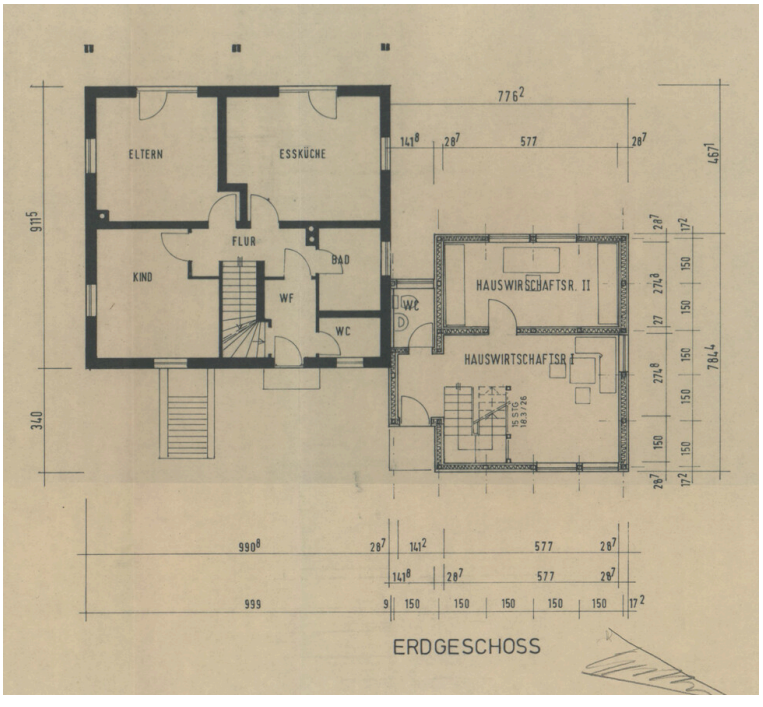
T.: 08191 - 97 20 52 0

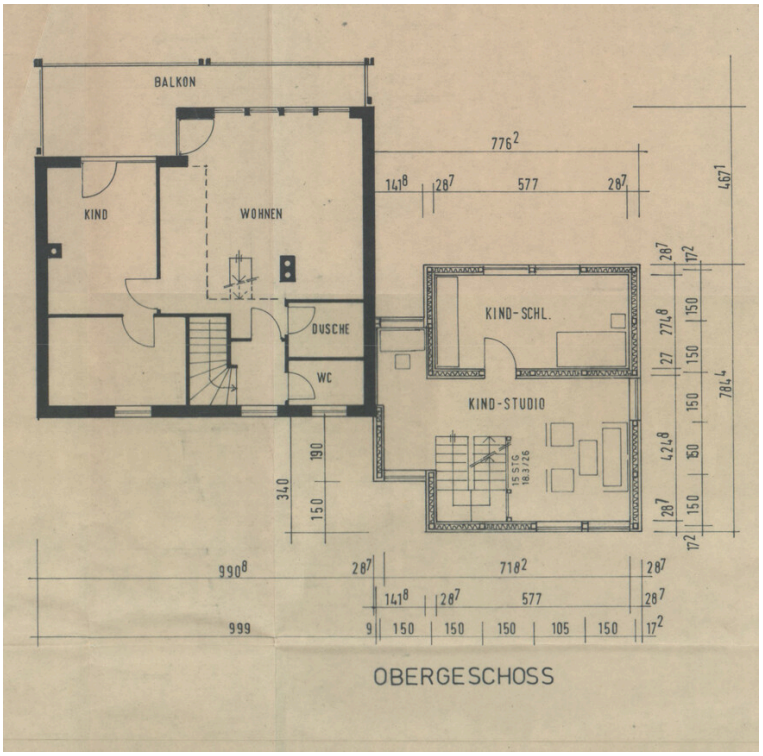
www.von-poll.com

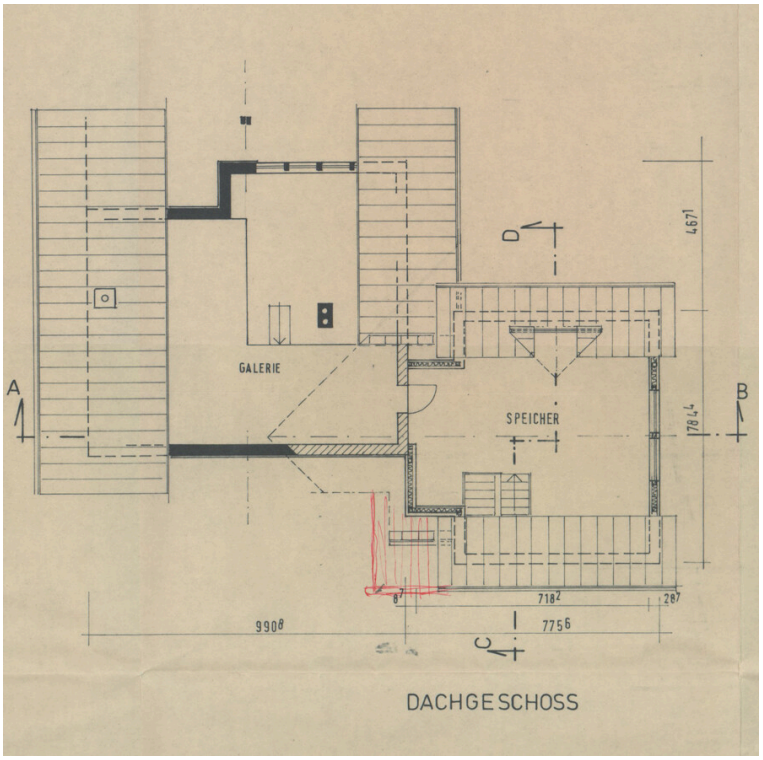
Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

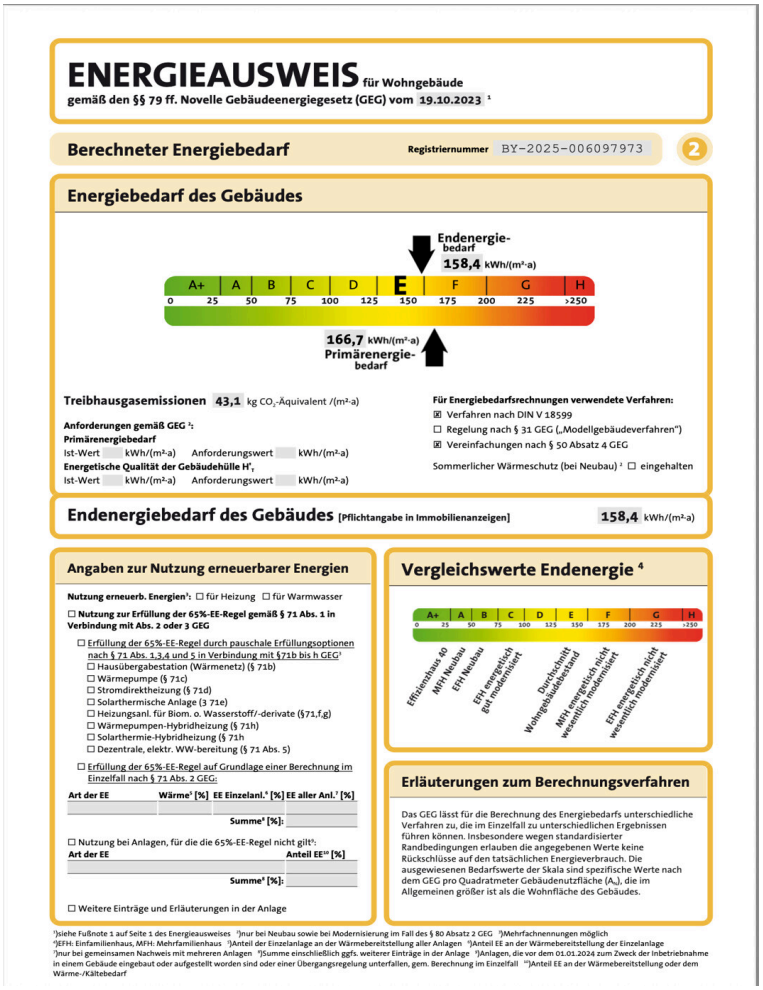
Κάτοψη






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

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[3] [%]	EE Einzelanl.[4] [%]	EE aller Anl.[5] [%]
		Summe[6] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[7]:

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

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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία χτίστηκε το 1990 ως επέκταση μιας άλλης κατοικίας. Και οι δύο μονάδες πωλούνται ξεχωριστά, αλλά μπορούν επίσης να αγοραστούν μαζί, εάν το επιθυμείτε. Η ημι-ανεξάρτητη κατοικία που προσφέρεται προς πώληση εδώ κατασκευάστηκε με ξύλινο σκελετό και εκτείνεται σε τρεις ορόφους (ισόγειο, πρώτος όροφος και σοφίτα). Το ισόγειο περιλαμβάνει ένα βεστιάριο στην είσοδο, ένα μπάνιο και δύο ακόμη δωμάτια, ιδανικά για υπνοδωμάτια. Το δωμάτιο με νότιο προσανατολισμό διαθέτει θερμοκήπιο με πρόσβαση στον κήπο. Ο πρώτος όροφος προσφέρει ένα ακόμη μπάνιο, αποθήκη/ντουλάπι και ένα ευρύχωρο σαλόνι/τραπεζαρία με συνδέσεις για κουζίνα. Μεγάλα παράθυρα και πρόσβαση σε ένα άλλο θερμοκήπιο πλημμυρίζουν τον πρώτο όροφο με φυσικό φως. Η εκπληκτική θέα στα παρακείμενα χωράφια ολοκληρώνει τον επάνω όροφο. Η σοφίτα διαθέτει μια γκαλερί και δύο ακόμη δωμάτια, ιδανικά για χρήση ως γραφείο στο σπίτι ή υπνοδωμάτια. Το σύστημα θέρμανσης βρίσκεται στην άλλη κατοικία. Όλες οι κοινόχρηστες παροχές έχουν χωριστεί με ασφάλεια με δουλείες. Ένα γκαράζ περιλαμβάνεται επίσης στο ακίνητο, παρέχοντας επιπλέον χώρο στάθμευσης για ένα όχημα. Ορισμένες εικόνες έχουν επιπλωθεί ψηφιακά ή έχουν τροποποιηθεί τα χρώματα δαπέδου/τοίχων για να καταδειχθεί τι είναι δυνατό με μικρές τροποποιήσεις - η βασική δομή 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142055 - 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