Osterzell / Oberzell

# Fényárban úszó ikerház panorámás kilátással

*VP azonosító: 25142055*



VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 $m^2$ • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 341 $m^2$

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell


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

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25142055 |
| Hasznos lakótér | ca. 117 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 4.5 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1990 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 279.000 EUR |
| Ház | Ikerház fele |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021 |
| Kivitelezési módszer | Fakeret |
| Felszereltség | Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat |

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.12.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 158.4 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1990 |

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

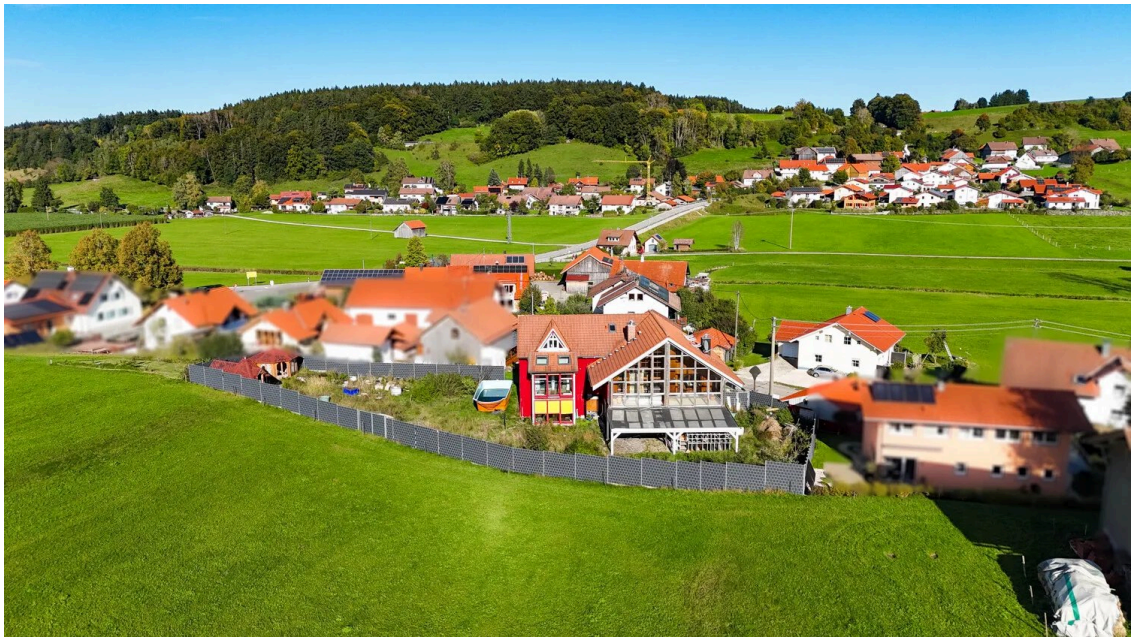
# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

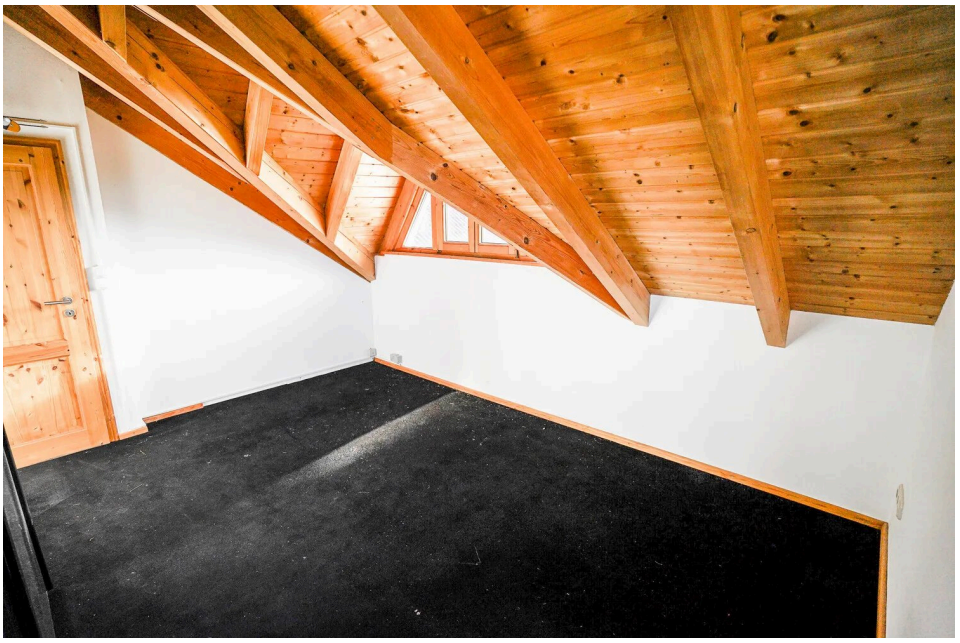
# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan





VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

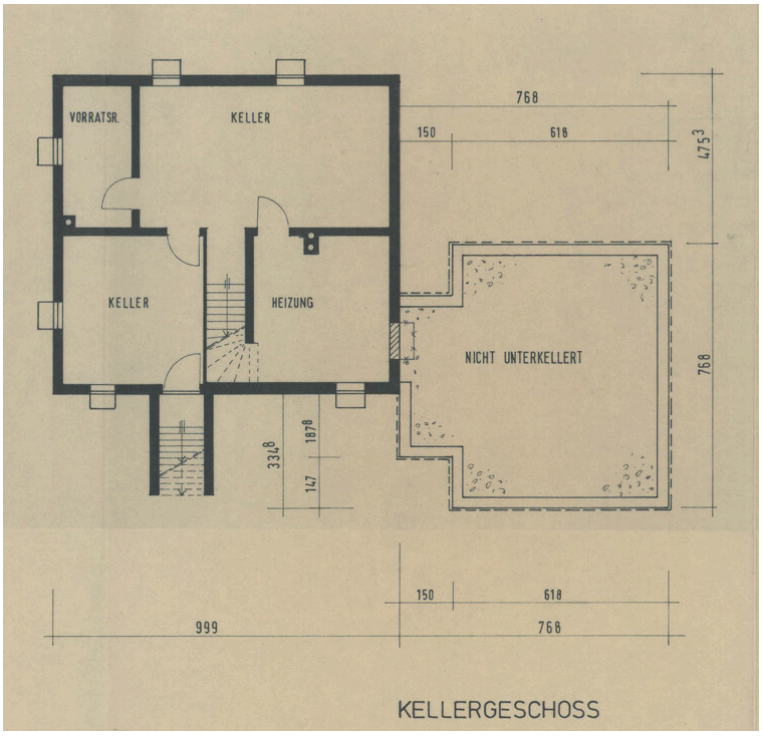
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

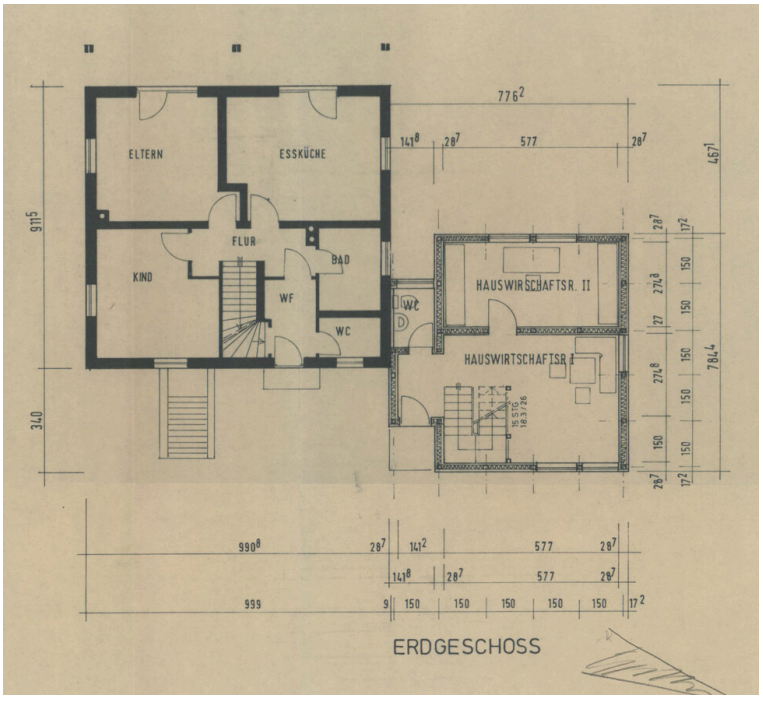
T.: 08191 - 97 20 52 0

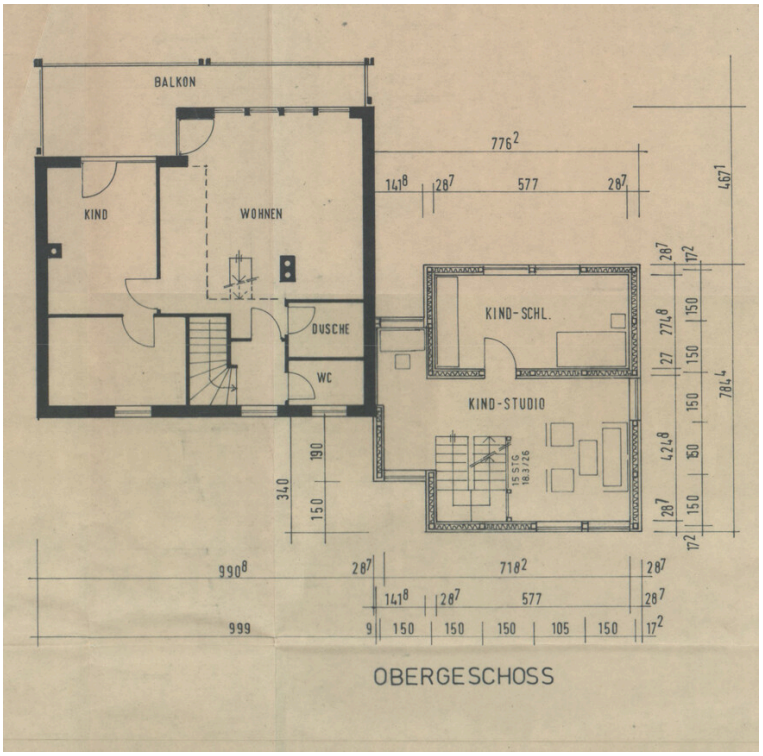
www.von-poll.com

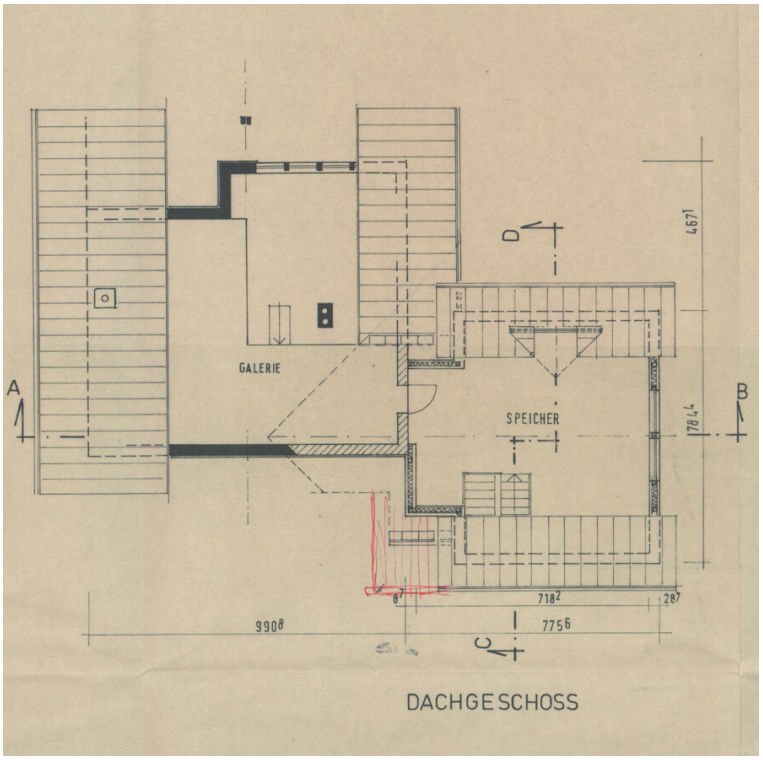
VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

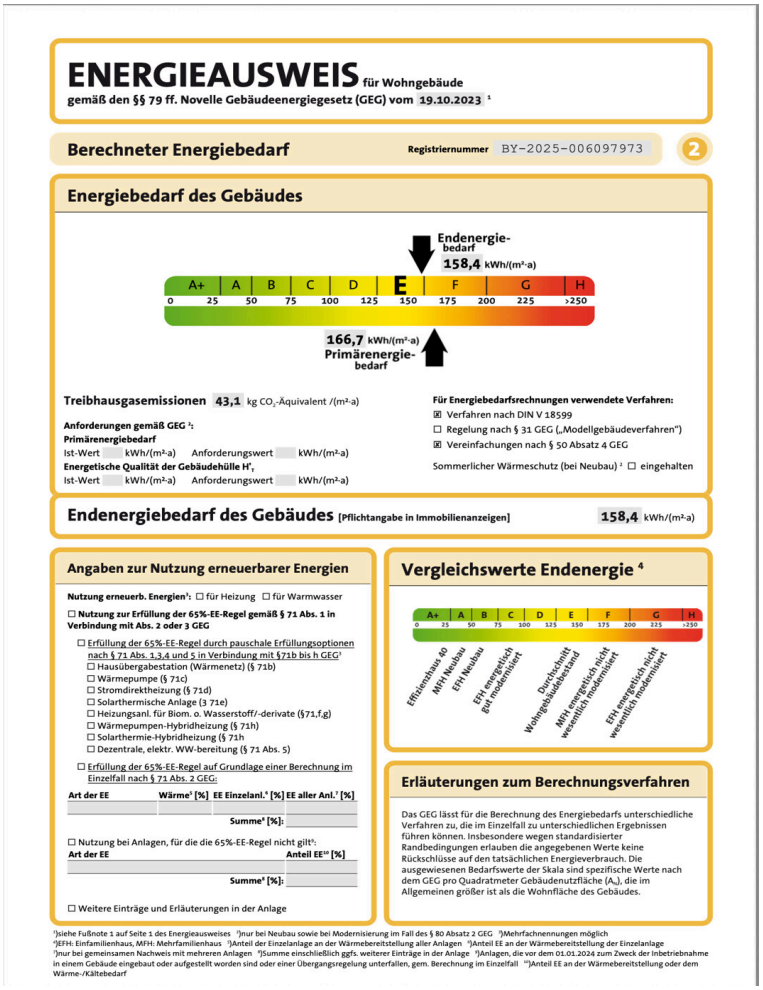
# Alaprajzok




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[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

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

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Az elso benyomás

Ez az ikerház 1990-ben épült egy másik ház bovítéseként. Mindkét egység külön is eladó, de igény szerint együtt is megvásárolhatók. Az itt eladásra kínált ikerház favázas szerkezetu, és három szinten terül el (földszint, emelet és padlás). A földszinten található egy gardrób a bejáratnál, egy fürdoszoba és két további szoba, amelyek ideálisak hálószobának. A déli fekvésu szobában egy télikert található, ahonnan a kertbe juthatunk. Az elso emeleten egy másik fürdoszoba, egy tároló/kamra és egy tágas nappali/étkezo található, amely konyhakapcsolattal rendelkezik. A nagy ablakok és a másik télikertbe való kijárat természetes fénnyel árasztja el az elso emeletet. A szomszédos mezokre nyíló lenyugözo kilátás teszi teljessé az emeletet. A tetotérben egy galéria és két további szoba található, amelyek ideálisak dolgozószobaként vagy hálószobaként. A futési rendszer a másik házban található; az összes közös közmuvet szépen és biztonságosan elválasztották szolgalmi jogokkal. Az ingatlanhoz garázs is tartozik, amely további parkolóhelyet biztosít egy jármu számára. Néhány kép digitálisan lett berendezve, vagy a padló/fal színét módosították rajtuk, hogy bemutassák, mi minden lehetséges apró módosításokkal – a ház alapveto szerkezete változatlan marad. Az eredeti képek mindig a második képként jelennek meg a PDF brosúra minden oldalán. Kérésre szívesen adunk további részleteket az ingatlanról, vagy személyes megtekintési idopontot egyeztetünk.

VP azonosító: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142055 - 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