Osterzell / Oberzell

Casa bifamiliare inondata di luce con vista panoramica

Codice oggetto: 25142055



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m^2 • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m^2

Codice oggetto: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142055
Superficie netta	ca. 117 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	158.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

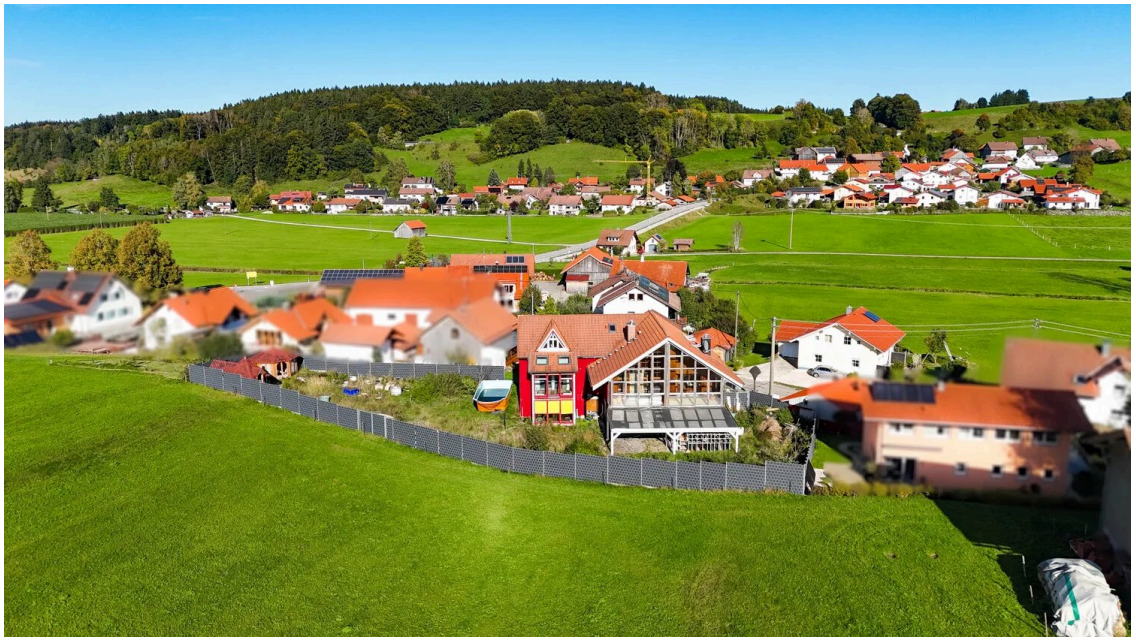
La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

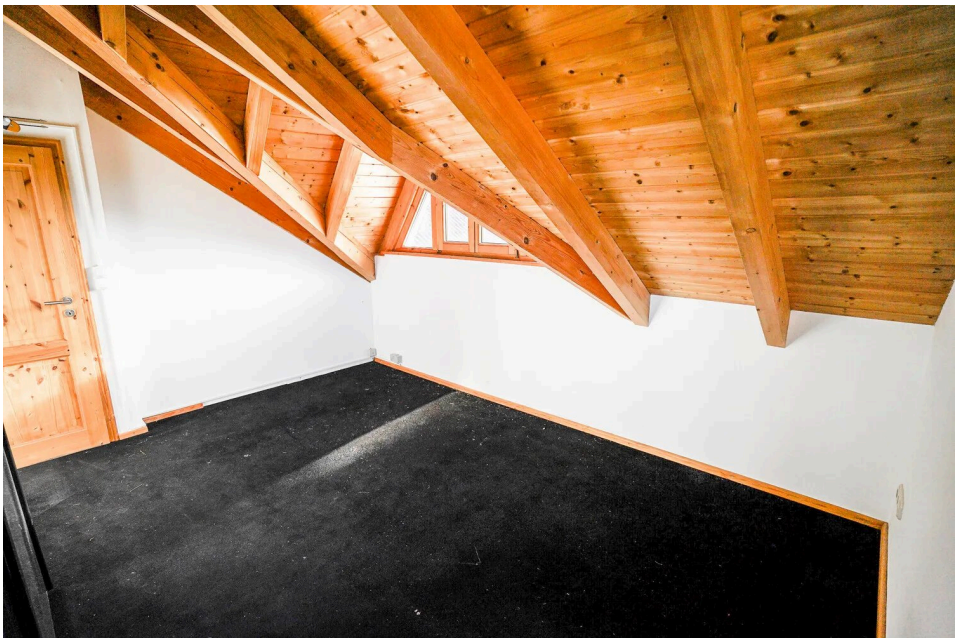
La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà





Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

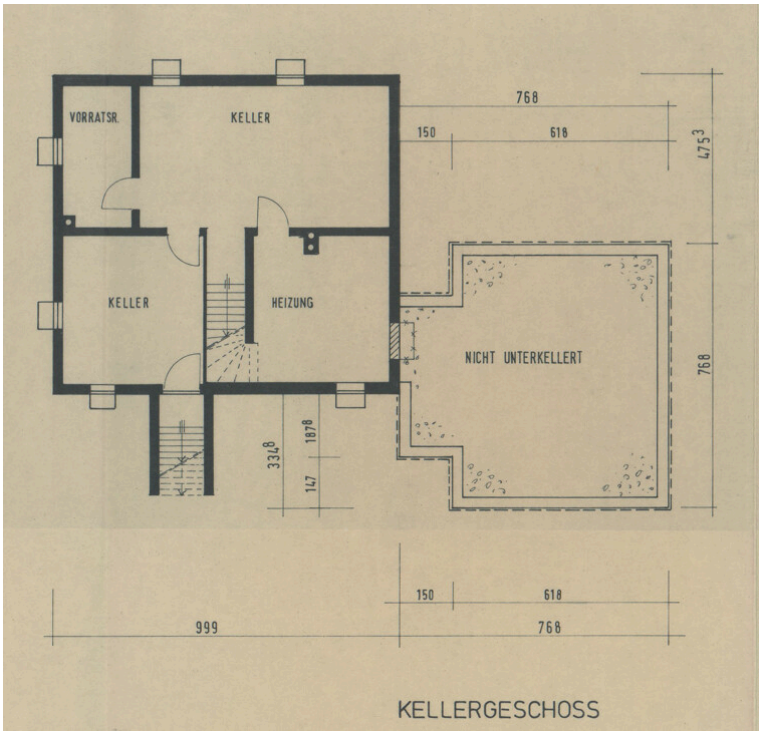
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

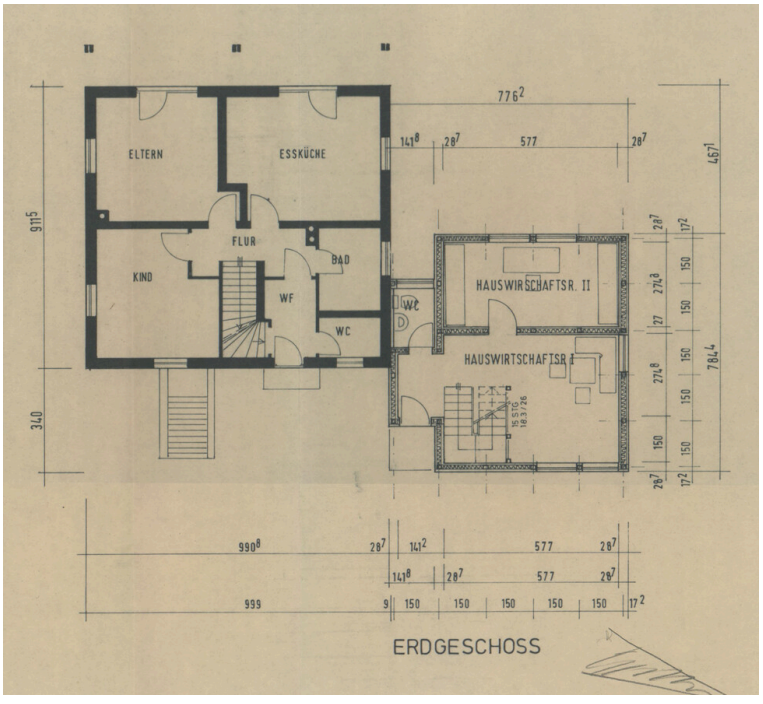
T.: 08191 - 97 20 52 0

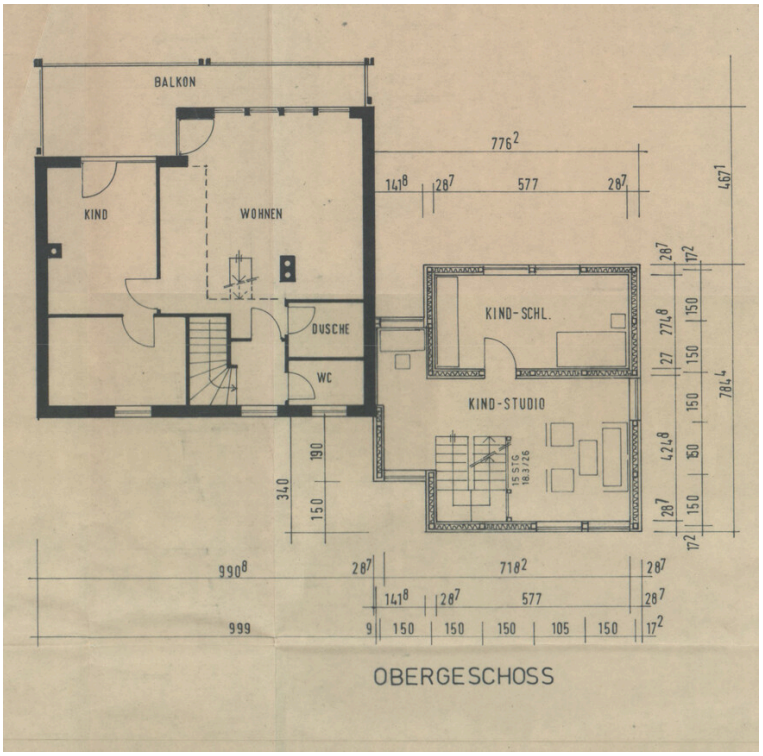
www.von-poll.com

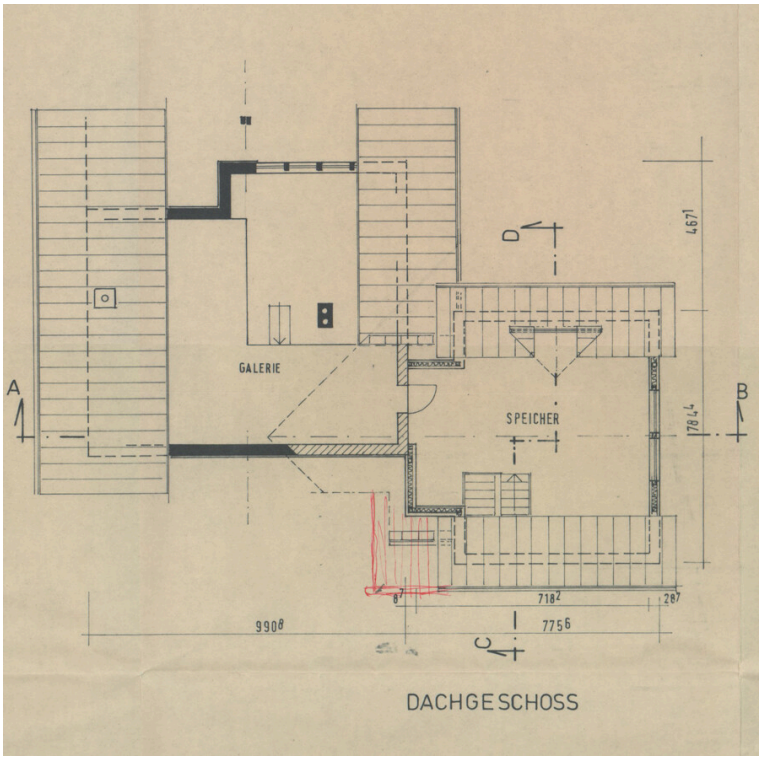
Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

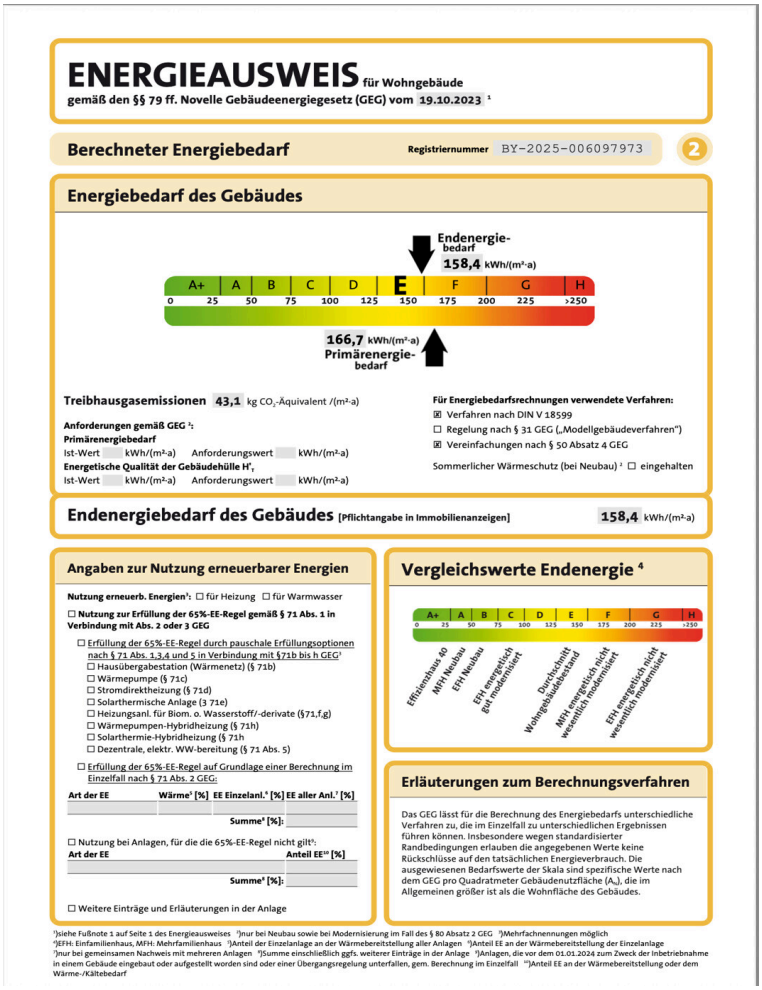
Planimetrie






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[3] [%]	EE Einzelanl.[4] [%]	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

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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare è stata costruita nel 1990 come ampliamento di un'altra casa. Entrambe le unità vengono vendute separatamente, ma possono anche essere acquistate insieme, se lo si desidera. La casa bifamiliare qui offerta in vendita è stata costruita con struttura in legno e si estende su tre piani (piano terra, primo piano e mansarda). Il piano terra comprende un guardaroba nella zona d'ingresso, un bagno e due ulteriori stanze ideali come camere da letto. La stanza esposta a sud dispone di una veranda con accesso al giardino. Il primo piano offre un altro bagno, un ripostiglio/dispensa e un'ampia zona soggiorno/pranzo con allacciamenti per una cucina. Ampie finestre e l'accesso a un'altra veranda inondano il primo piano di luce naturale. La splendida vista sui campi adiacenti completa il piano superiore. Il piano mansardato ospita una galleria e due ulteriori stanze, ideali come studio o camere da letto. L'impianto di riscaldamento si trova nell'altra casa; tutte le utenze comuni sono state separate in modo ordinato e sicuro da servitù di passaggio. La proprietà include anche un garage, che offre ulteriore spazio per un veicolo. Alcune immagini sono state digitalizzate o i colori di pavimenti e pareti sono stati modificati per dimostrare cosa è possibile ottenere con piccole modifiche, mentre la struttura di base della casa rimane invariata. Le immagini originali sono sempre la seconda immagine su 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142055 - 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: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25142055 - 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