

Ortenberg

Wohnen, Arbeiten, Investieren – vielseitiges Zweifamilienhaus in Ortenberg

CODE DU BIEN: 26290002



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250,25 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 509 m²**

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26290002
Surface habitable	ca. 250,25 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1966
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 59 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	158.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2036	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



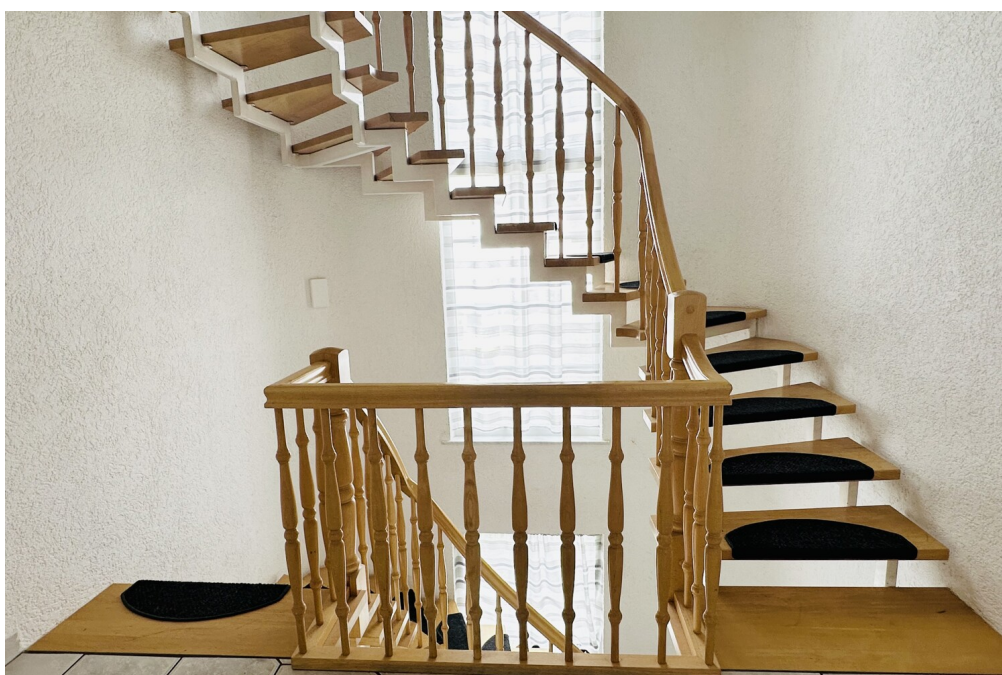
CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



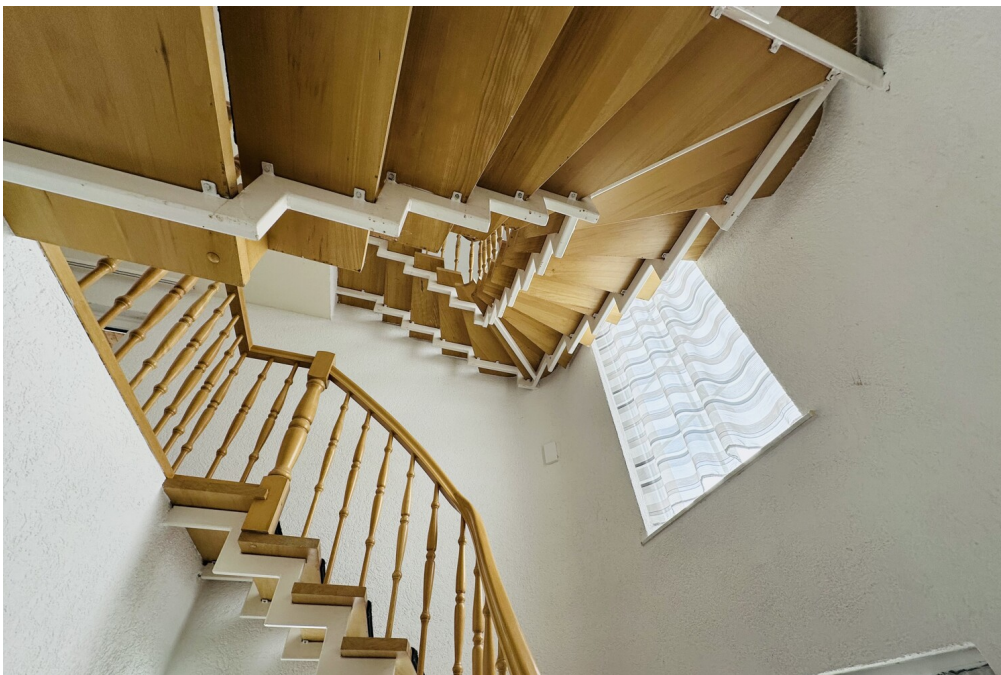
CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com



Die VON POLL Immobilien GmbH
unterstützt:



CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

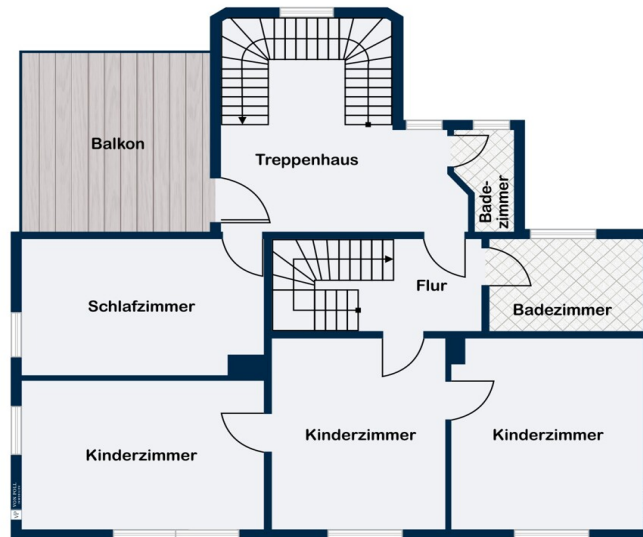
T.: 06052 - 60 598 0

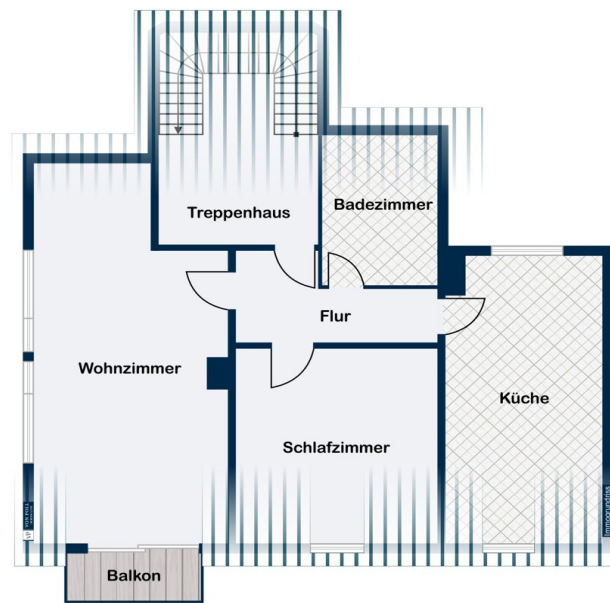
www.von-poll.com

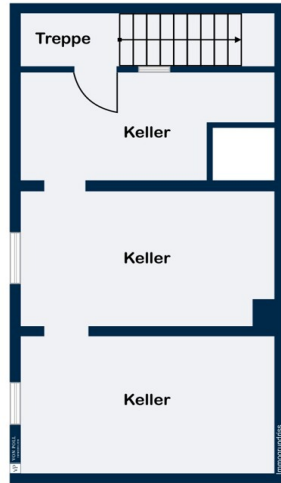
CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1966 überzeugt als großzügige Wohnimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 9 Zimmern und 3 Badezimmern bietet es reichlich Platz für individuelle Lebenskonzepte – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder eine Teilvermietung. Auch für Kapitalanleger eröffnet die Immobilie attraktive Perspektiven, beispielsweise durch die Nutzung als Mehrparteienhaus oder zur nachhaltigen Vermietung. Beide Wohneinheiten sind vermietet und erzielen eine Kaltmiete von insgesamt 2.050 EUR.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und wurde im Jahr 1991 durch eine Aufstockung erweitert, wodurch zusätzlicher Wohnraum entstand. Das Dach wurde 1992 erneuert und im Zuge dessen auch die oberste Geschossdecke gedämmt. Ergänzend sorgt eine Fassadendämmung mit 60 mm Stärke für eine verbesserte Energieeffizienz.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2025: Die Gas-Zentralheizung wird über einen eigenen Gastank im Garten betrieben und gewährleistet eine zuverlässige sowie unabhängige Energieversorgung.

Auch im Bereich der Fenster und technischen Ausstattung wurde in den letzten Jahren umfassend investiert. So wurden 2024 sämtliche Fenster durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, die für einen hervorragenden Wärmeschutz und ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Die Erdgeschosswohnung wurde renoviert: Hier wurden 2024 das Badezimmer, die Böden und die Heizkörper vollständig erneuert, wodurch ein modernes und einladendes Wohnambiente entstanden ist. Auch das Dachgeschoss wurde 2025 umfassend überarbeitet, einschließlich der Erneuerung des Badezimmers.

Eine Terrasse und zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten zusätzlichen Platz für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand – nicht zuletzt dank der kontinuierlichen Modernisierungen in den Jahren 2024 und 2025.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Détails des commodités

Zweifamilienhaus Baujahr 1966, Massivbauweise

In 1991 aufgestockt

Dach aus 1992 (obere Geschossdecke gedämmt)

Gas-Heizung aus 2025

Fenster aus 2024 - 3 fach verglaste Kunststofffenster

Gastank im Garten aus 2025

Fassadendämmung 60 mm

Sanierung Wohnung EG 2024

Böden

Heizkörper

Bad

Renovierung Wohnung DG 2025

Bad

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Gelnhaar gehört zur Ortenberg im Wetteraukreis und liegt in landschaftlich reizvoller Lage am südlichen Rand des Vogelsberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Waldflächen und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Das Zentrum von Ortenberg ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Städte Nidda sowie Büdingen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung.

Über die regionalen Verkehrsverbindungen besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz, wodurch auch das Rhein-Main-Gebiet gut erreichbar ist.

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26290002 - 63683 Ortenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com