

Ortenberg

# 4 Wohnungen – zur Eigennutzung und Vermietung

**VP azonosító: 26191152**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 846 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26191152	Vételár	950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 330 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	12		
Hálósobák	7		
Fürdoszobák	4	Modernizálás / felújítás	2013
Építés éve	1984	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	66.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

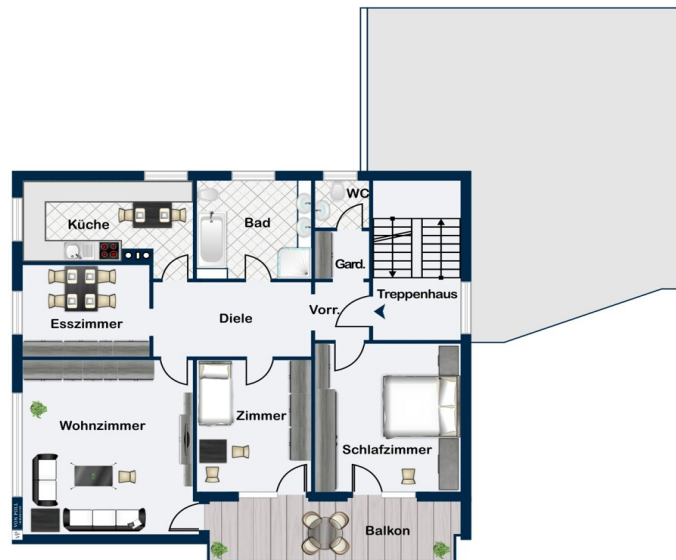
## Az ingatlan

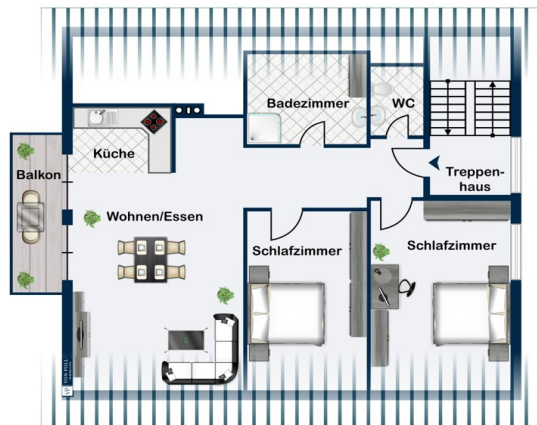


VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Az also benyomás

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1984 präsentiert sich in einem sehr guten baulichen Zustand und überzeugt durch renovierte sowie gepflegte Wohnungen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 846 m<sup>2</sup> gelegen, bietet die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus umfasst vier Wohneinheiten mit gut durchdachten Grundrissen, die eine breite Zielgruppe ansprechen.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 111 m<sup>2</sup> verfügt über drei Zimmer sowie einen Wintergarten, der von beiden Schlafzimmern und dem Wohnzimmer aus zugänglich ist. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet sowohl eine ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne und ein WC. Das Gäste-WC befindet sich in einem separaten Raum mit großem Fenster. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für eine besonders wohnliche Atmosphäre. Durch die vielen Fenster ist die Wohnung sehr hell.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein geräumiges Badezimmer, das ähnlich wie im Erdgeschoss ausgestattet ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ca. 14 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zum gemütlichen Verweilen einlädt. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien. Sie verfügt über denselben Grundriss wie die Erdgeschosswohnung und hat eine Größe von ca. 105 m<sup>2</sup>.

Die Dachgeschosswohnung, die im Jahr 2010 nachträglich ausgebaut wurde, besticht durch ihre moderne Raumaufteilung mit drei Zimmern, einem Wohn- und Essbereich mit offener Küche, einem vom Wohnzimmer aus zugänglichem Balkon, einem separaten WC sowie einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ergänzend steht im Souterrain eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung mit zwei separaten Eingängen zur Verfügung. Diese Einheit eignet sich hervorragend

als Einliegerwohnung oder zur Vermietung.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet neben der Souterrainwohnung weitere Kellerräume, den Heizraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche. Die Gasheizung wurde 2013 erneuert und wird durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung ergänzt, die das gesamte Haus versorgt.

Mit Ausnahme des Dachgeschosses wurden die Fenster im Jahr 2018 erneuert und mit moderner Dreifachverglasung ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten und kontinuierlich gepflegten Zustand.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie mehrere Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Der Garten ist großzügig und vielseitig nutzbar.

Die Zwei-Zimmer-Wohnung im Kellergeschoss ist seit einem Jahr vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 550 €. Die Obergeschosswohnung ist seit dem 1. Oktober 2025 vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1.100 €. Die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss können nach Absprache bezogen werden.

**VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Részletes felszereltség

- 4 Wohneinheiten
- Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut
- Gasheizung von 2013
- Solarthermieanlage
- Fenster 2018 erneuert (3-fach verglast)
- Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze
- Großer, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre
- Badezimmer und Gäste-WC im EG und OG 2015 saniert

**VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Minden a helyszínről

Ortenberg, eine charmante Gemeinde im Ortenaukreis, liegt malerisch am Übergang der Kinzig aus dem Schwarzwald in die Rheinebene und grenzt unmittelbar an die Stadt Offenburg. Diese idyllische Lage bietet eine harmonische Verbindung zwischen den sanften Vorbergen des Schwarzwalds und der weitläufigen Rheinebene. Die Region ist bekannt für ihre Weinbaukultur, wobei die Badische Weinstraße direkt durch Ortenberg führt. Ein markanter Blickfang ist das Schloss Ortenberg, das oberhalb der Gemeinde liegt und das Landschaftsbild prägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, und Ortenberg bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allem, was man für den Alltag benötigt. Die naturnahe Umgebung lädt zudem zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Durch die Nähe zu Offenburg profitieren Bewohner und Besucher von einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen kulturellen Angeboten, während sie gleichzeitig die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Lebens genießen können.

**VP azonosító: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)