

Ortenberg

# 4 Wohnungen – zur Eigennutzung und Vermietung

*Codice oggetto: 26191152*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

- 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: 26191152 - 77799 Ortenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191152
Superficie netta	ca. 340 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	66.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.01.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984



Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà





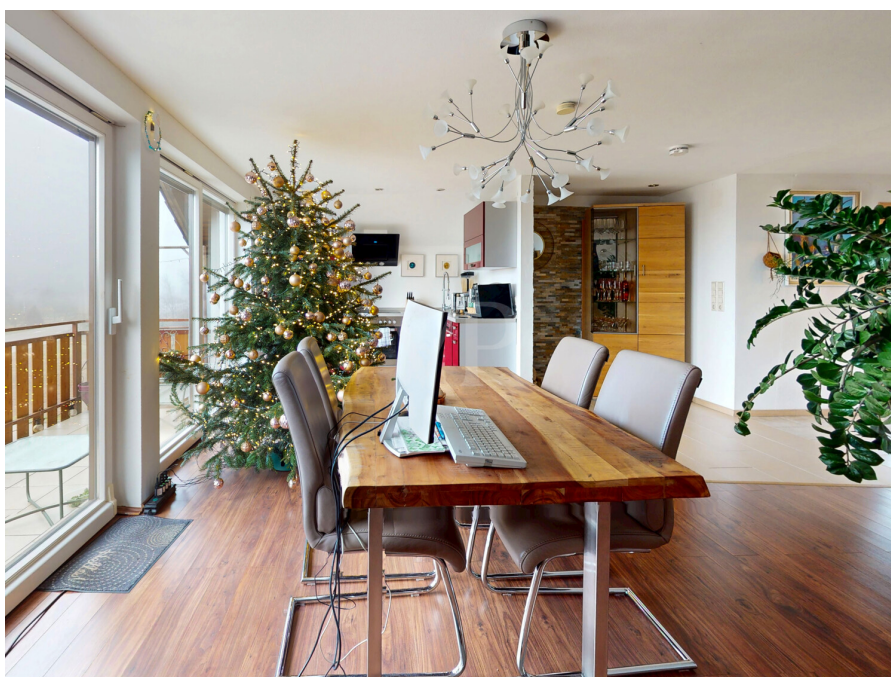
Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

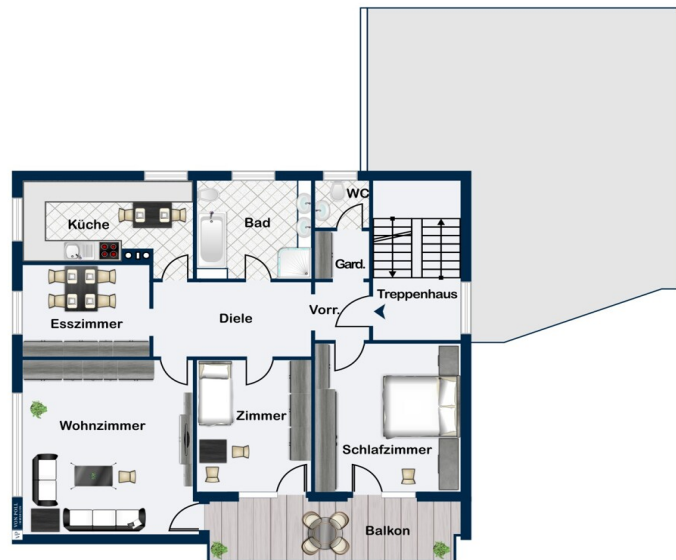
## La proprietà

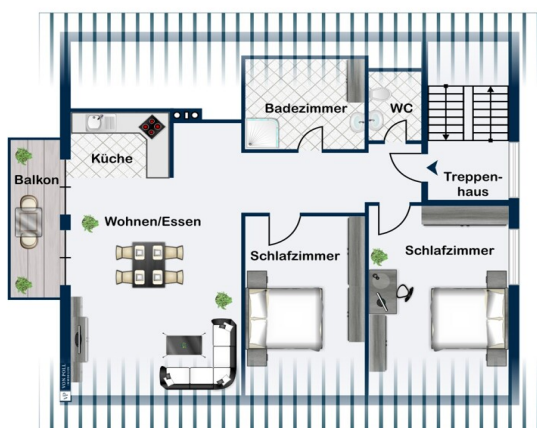


Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Planimetrie







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: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Vierfamilienhaus 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. 121 m<sup>2</sup> verfügt über drei Zimmer sowie einen beheizten Wintergarten mit ca. 20 m<sup>2</sup>, der von beiden Schlafzimmern und dem Wohnzimmer aus zugänglich ist. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet sowohl eine ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne. Das 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 separates 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 Kellergeschoss 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 Kellerwohnung 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.

Ein Teil der Fenster wurde im Jahr 2018 erneuert und mit dreifach verglasten Fenstern 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, uneinsehbar 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 €.

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Dettagli dei servizi

- 4 Wohneinheiten
- Großes Grundstück
- Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut
- Gasheizung von 2013
- Solarthermieanlage
- Fenster zum Teil 2018 erneuert (3-fach verglast)
- Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze
- Großer, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Tutto sulla posizione

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.?



Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 66.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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