

Ortenberg

4 Wohnungen – zur Eigennutzung und Vermietung

Codice oggetto: 26191152

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m²

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191152	Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Superficie netta	ca. 330 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1984	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

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/m ² a
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

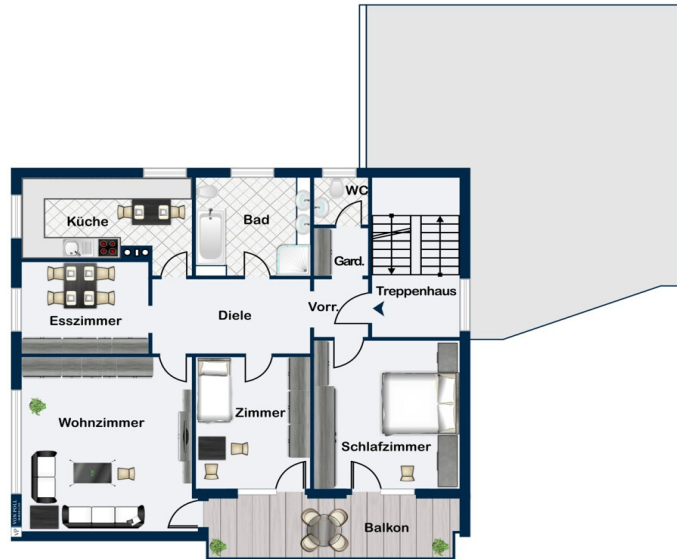
La proprietà

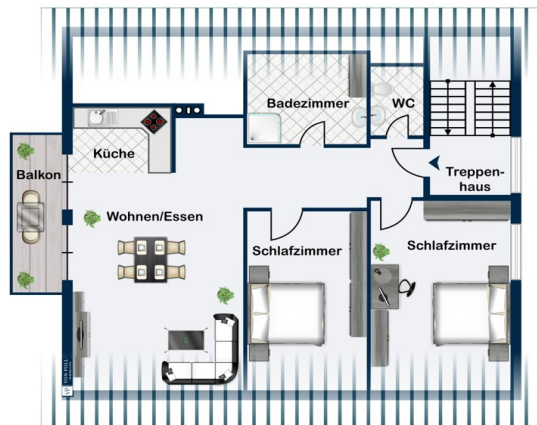


Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

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 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 m² 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 m² 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 m² 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 m².

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 m² 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.

Codice oggetto: 26191152 - 77799 Ortenberg

Dettagli dei servizi

- 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

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com