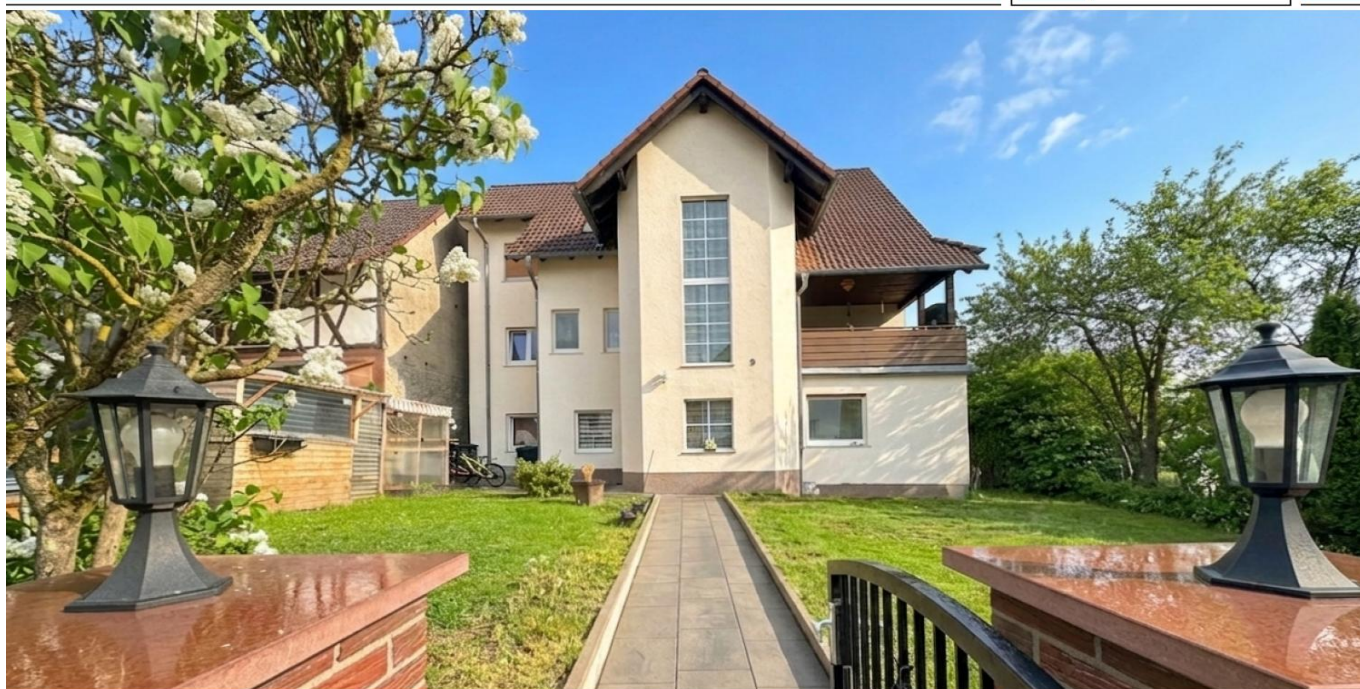


Ortenberg

# Wohnen, Arbeiten, Investieren – vielseitiges Zweifamilienhaus in Ortenberg

*Codice oggetto: 26290002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250,25 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 509 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26290002 - 63683 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: 26290002 - 63683 Ortenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26290002
Superficie netta	ca. 250,25 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>158.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1966</b>

Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



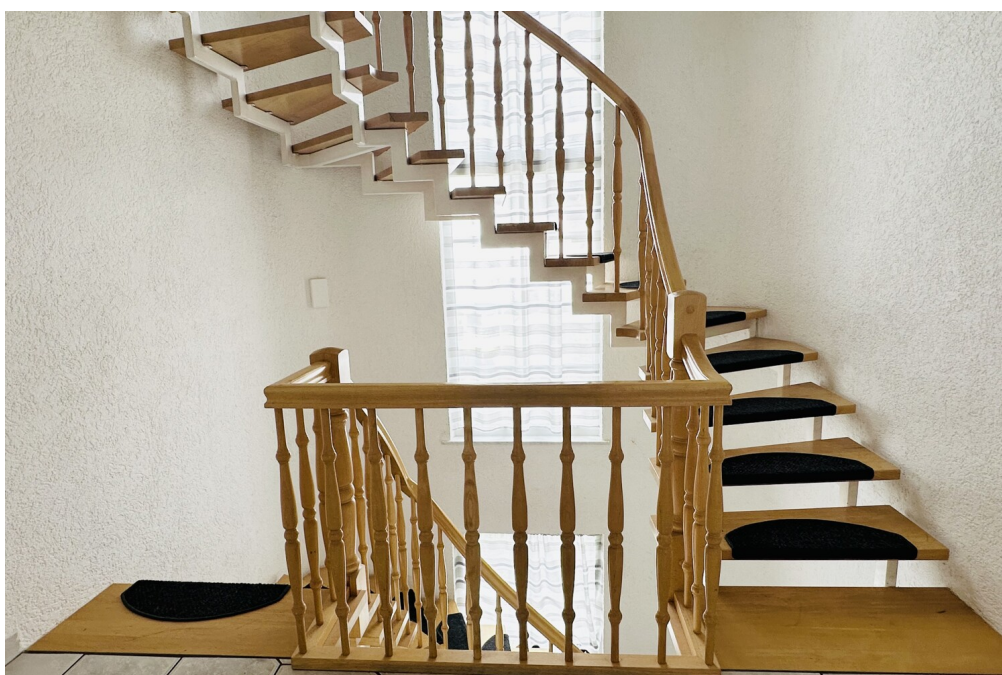
Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



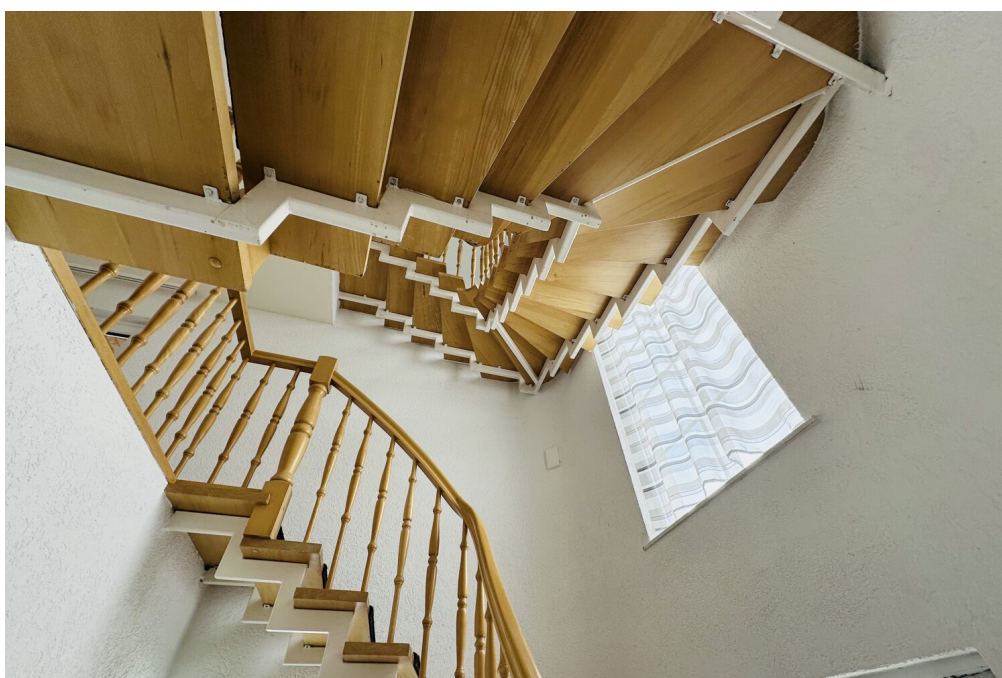
Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

# La proprietà

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:



Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

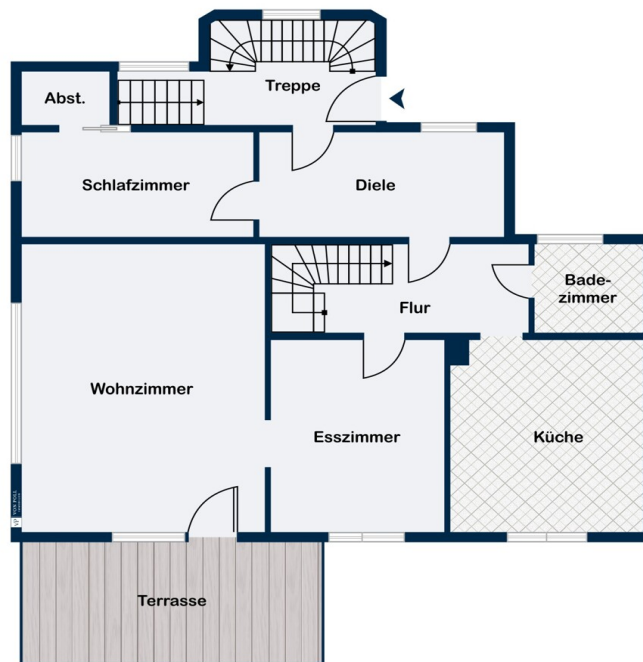
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

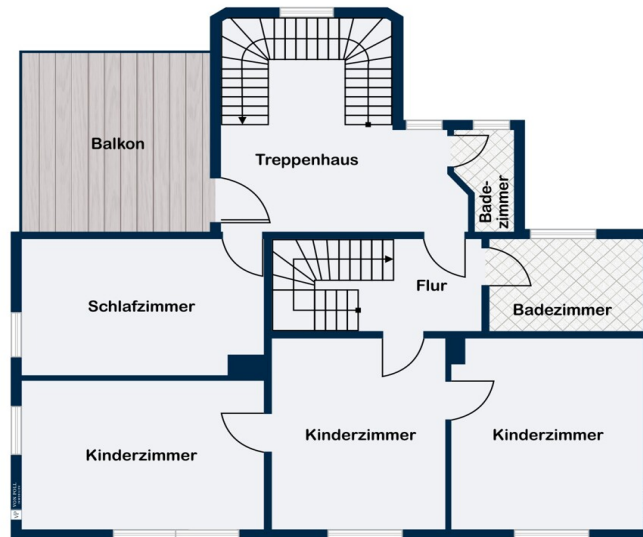
T.: 06052 - 60 598 0

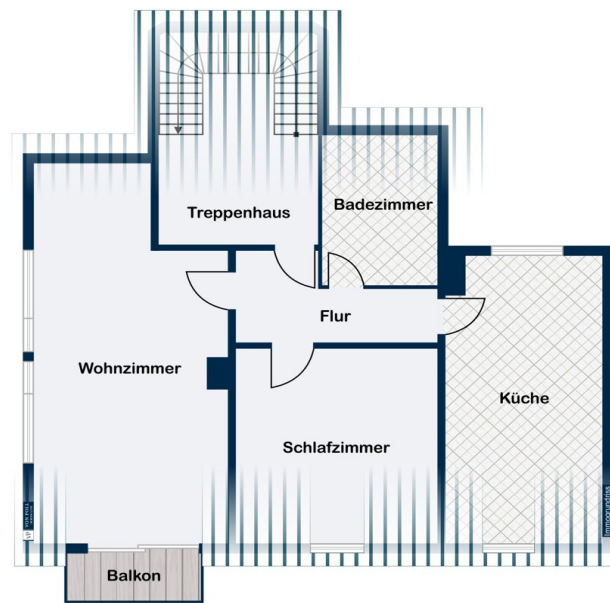
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

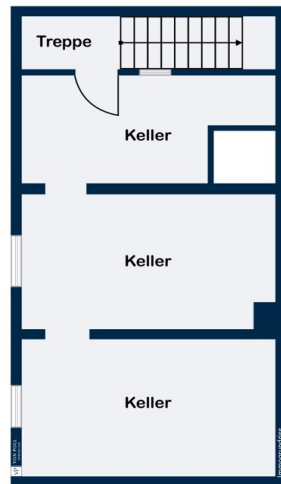
Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg

## 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: 26290002 - 63683 Ortenberg**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26290002 - 63683 Ortenberg**

## **Partner di contatto**

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

**Catherine Fehr**

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

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

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

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

---

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