

Ortenberg

# 4 Wohnungen – zur Eigennutzung und Vermietung

*Número da propriedade: 26191152*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 330 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 846 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26191152	Preço de compra	950.000 EUR
Área	ca. 330 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	66.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.01.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

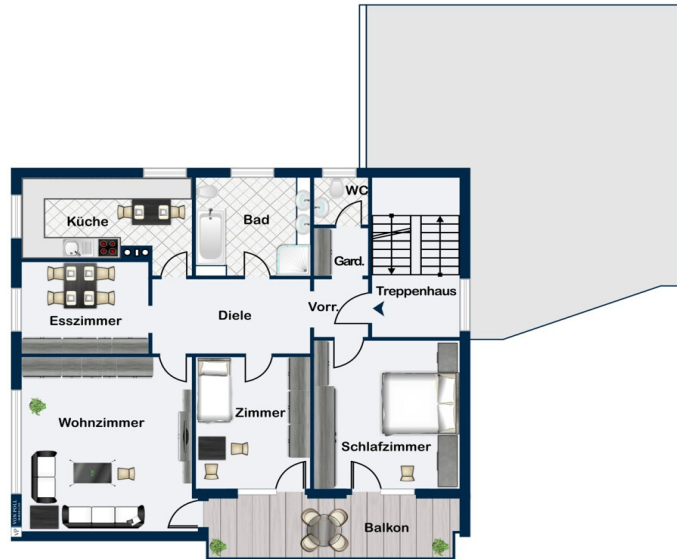
## O imóvel

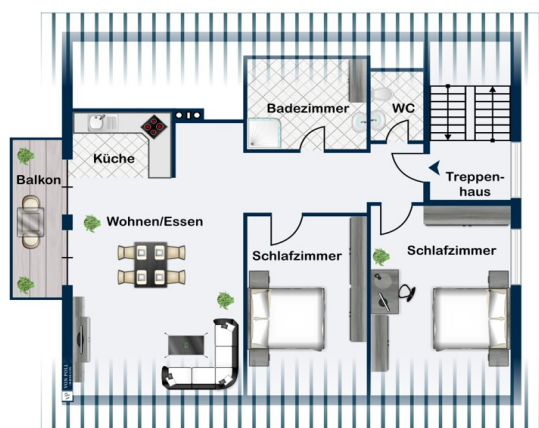


Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26191152 - 77799 Ortenberg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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