





Objektnummer 6865#0hill

Ortenberg - Mehrfamilienhaus Ortenberg – attraktive Immobilie für Investoren und Eigennutzer

Eckdaten

Kaufpreis	***499.000,00 €***
Provision	***5,95% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Ja inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*340,0 m²*
Grundstücksfläche	*699,0 m²*
Anzahl Zimmer	*11,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1983*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2025*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Bauweise	*Massiv*

Energieausweis

Energieträger	*Öl*
Baujahr	*1983*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Lißberg, einem gewachsenen Wohngebiet von Ortenberg im Wetteraukreis.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Durch die nahegelegene B275 besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Friedberg, Bad Nauheim und Frankfurt am Main.

Das Umfeld bietet eine hohe Lebensqualität: ruhige Lage, gewachsene Nachbarschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport in der Umgebung.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Ortenberg-Lißberg und umfasst drei vermietete Wohneinheiten sowie eine leerstehende, frisch renovierte Wohnung, die sich ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung eignet.
Das Haus wurde auf einem rund 700 m² großen Hanggrundstück errichtet und bietet einen herrlichen Ausblick über die Umgebung. Es verfügt über eine Garage sowie zwei Außenstellplätze.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 341 m² und verteilt sich auf vier Etagen.
Das Objekt ist gepflegt und wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem soliden, modernisierten Zustand.
In den letzten Jahren wurden zahlreiche Arbeiten durchgeführt, um den langfristigen Werterhalt sicherzustellen:

- Fenster erneuert (2016–2020)

- Balkonsanierung (2015)

- Treppenhaus renoviert

- Fassadensanierung an zwei Hausseiten

- Brennwert-Heizungsanlage (Buderus, Bj. 2014)

- Solaranlage zur Warmwasserbereitung

- Zwei Wohneinheiten in den letzten zwei Jahren renoviert (u. a. neue Bodenbeläge, Malerarbeiten, Optische Veränderungen)

Die frei gewordene Einheit im Haus wurde ebenfalls renoviert und kann direkt bezogen oder neu vermietet werden.
Dank der Modernisierungen ist eine höhere Miete im Vergleich zur bisherigen Kaltmiete realistisch erzielbar.

Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus in der Merzbergstraße in Ortenberg Lißberg verbindet stabile Rendite, Wertbeständigkeit und attraktive Nutzungsmöglichkeiten.
Für Kapitalanleger bietet es eine sichere Anlage mit Entwicklungspotenzial – für Eigennutzer die Möglichkeit, in einem gepflegten Haus mit großem Gartenanteil zu wohnen.

Ein Objekt, das sowohl wirtschaftlich überzeugt als auch wohnlich begeistert.

*****Diese Immobilie kann auch mit einem anderen Mehrfamilienhaus in der Umgebung im Paket erworben werden.*****

Hinweis:
Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und basieren auf Informationen des Eigentümers. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird seitens des Anbieters keine Haftung oder Gewähr übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.























