



Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Höhenlage

Objekt: 2026-04-00022 • 63683 Ortenberg
249.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	2026-04-00022
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	63683
Ort	Ortenberg
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.201 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Zentralheizung (Öl)
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1960
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	172,56 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2008
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	249.000,00 €



Außen-Provision

3,57



Beschreibung

Willkommen in diesem großzügigen Einfamilienhaus in ruhiger Höhenlage von Ortenberg-Wippenbach. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1960 errichtet und in den Jahren 2007 bis 2008 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Ergänzend wurde das Dach im Jahr 2023 erneuert. Auf ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt auf eine Ebene, bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohnambiente.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die Küche ist funktional an den Essbereich angeschlossen und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernisiertes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte. In einzelnen Bereichen bestehen geringe Niveauunterschiede von ca. 16 bis 21 cm, die bei Bedarf durch kleine Rampen ausgeglichen werden können.

Das ca. 1.201 m² große Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber oder Tierfreunde. Auf dem Grundstück stehen drei bis vier Außenstellplätze zur Verfügung. Die Immobilie ist teilweise unterkellert; dort befinden sich unter anderem die Heizungsanlage sowie der Wasserzähler.

Nach Eigentümerangabe wird die rückwärtige Zufahrt seit vielen Jahren genutzt. Eine abschließende rechtliche Absicherung dieser Nutzung sollte im Einzelfall geprüft werden.

Ein Haus mit Substanz, Entwicklungspotenzial und viel Platz in naturnaher Lage. Ideal für Familien, Paare oder aktive Senioren, die ruhiges Wohnen mit guter Lebensqualität verbinden möchten.

Lage

Wippenbach gehört zu den gefragten Wohnlagen im Raum Ortenberg und verbindet naturnahes Wohnen mit alltagstauglicher Erreichbarkeit. Die Umgebung ist von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehm ruhigen Atmosphäre geprägt.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in kurzer Entfernung. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten, unter anderem in Büdingen und Nidda, gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken und gastronomische Angebote stehen im nahegelegenen Ortskern von Ortenberg zur Verfügung.



Auch verkehrlich ist der Standort gut angebunden. Über die B275 sowie die A45, Anschlussstelle Florstadt, sind die umliegenden Städte zügig erreichbar. Die erhöhte Lage unterstreicht den besonderen Wohnwert und schafft ein ruhiges, angenehmes Umfeld mit hohem Erholungsfaktor.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie verfügt über eine Öl Zentralheizung mit zusätzlicher Fußbodenheizung im Wohnbereich. Ein Wärmeumluft beziehungsweise Abluftsystem im Keller ist ebenfalls vorhanden. Die Kunststofffenster wurden ab ca. 2008 erneuert und sind 2 fach verglast. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine einbruchgeschützte Terrassentür sowie einen vorhandenen Glasfaseranschluss.

Im Inneren bietet das Haus einen offen gestalteten Wohn und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche schließt funktional an den Essbereich an. Ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste WC sind vorhanden.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert; dort befinden sich unter anderem die Heizungsanlage und der Wasserzähler. Auf dem Grundstück stehen drei bis vier Außenstellplätze zur Verfügung.

Konstruktiv handelt es sich um einen Fachwerkrahmen mit innen gemauerten Bereichen, während die Rückseite massiv ausgeführt ist. Eine Außendämmung ist vorhanden. Der Spitzboden verfügt über eine Dämmung von ca. 20 cm.

In einzelnen Bereichen bestehen geringe Niveauunterschiede von ca. 16 bis 21 cm. Diese können bei Bedarf durch kleine Rampen ausgeglichen werden.

Sonstige Angaben

Für das Objekt liegt ein aktueller Energieverbrauchsausweis vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 172,56 kWh/(m²a), die Energieeffizienzklasse ist F. Der Energieausweis ist bis zum 22.01.2036 gültig.

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung, voraussichtlich ab Sommer 2026. Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers sowie den vorliegenden Unterlagen. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.



Impressionen



Rückansicht Terrasse



Vorgarten



Vorgarten



Gartenbereich



Blick über den Garten



Eingangsbereich außen



Eingangsflur



Flur



Badezimmer



Badzimmer



Badezimmer



Gäste WC



Büro



Gästezimmer



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Außenansicht



Gepflasterter Gartenweg



Zufahrt / Hoffläche



Bestand Lager und Nebengebäudebereich



Rückwärtiger Grundstücksbereich



Grünfläche



Grünfläche



Zufahrt zum Gebäude



Eingang vorne



Visualisierung Vorgarten



Verkaufsschild / Straßenansicht



Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Schütt
Wohnen um zu Leben
Lüneburger Landstr. 25
21271 Garlstorf

Telefon: 040 24424514 oder 01522 4770115.

Mobil: +49 160 7519609

E-Mail: info@wuzl.immo

Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Ihre persönliche Nutzung bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:
immobilien@wohnumzuleben.de • wohnumzuleben.de