

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Obernburg

### Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-449135**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **499.000 €**

63785 Obernburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	355 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne Dachgeschoß-Wohnung in einem Neubau Doppelwohnhaus. Sie besitzt einen modernen Grundriss und besticht durch die Architektur. Interessante Schrägflächen und eine große Lichtöffnung (Schiebetür) zur Loggia bilden eine sehr gemütliche wohnliche Komposition.

Spezielle Einbaumöbel und eine hochwertige Ausstattung (z. B. Parkettboden)

vervollständigen den positiven Gesamteindruck.

Die Wohnung ist energieeffizient und Seniorengerecht.

2 Tiefgaragenstellplätze (sind nicht im Preis enthalten) und ein Keller gehören dazu.

Mit dem Fahrstuhl ist die 2. OG bequem erreichbar.

Für die spezielle Ausstattung wie Einbauschränke und Vitrinen ist eine Ablösesumme erwünscht.

Gleich neben dieser Wohnung gibt es noch eine kleine separate 2 Zi.-Wohnung mit 53m<sup>2</sup>, die einen eigenen Eingang hat. Innen wurden beide Wohnungen zusammen gelegt, die jederzeit durch eine Wand wieder getrennt werden können.

Angeboten wird hier erst einmal nur die größere Wohnung.

Beide können einzeln oder zusammen erworben werden.

Für mehr Informationen schreiben Sie uns bitte mit Adressangabe und Mobile-Nº

## Ausstattung

- \* Einbauküche m. Kochinsel (nicht im Preis enthalten!)
- \* div. Einbauschränke (nicht im Preis enthalten!)
- \* Fußbodenheizung
- \* Loggia 16 m<sup>2</sup>
- \* 1 Bad (Dusche +Wanne), Fliesenlose Spezialbeschichtung Kerakoll im Bad u. Gäste-WC.
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze, a 25.000,- (nicht im Preis enthalten!)
- \* Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Energieausweis gültig bis: 04.06.2033

Endenergiebedarf: 27,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: A

Baujahr Gebäude: 2023

Baujahr Wärmeerzeuger: 2021 Luft-Wasser-Wärmepumpe + Gas-Brennwert

Objektzustand: NEU

Erneuerbare Energie: Umweltwärme

Wesentliche Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix

## **Lage**

Die Altstadt erreicht man in ein paar Minuten genau wie das idyllische Mainufer.

Die Autobahnen A3 und B45 sind mit dem Auto über die B469 schnell erreichbar!

Gute Einkaufsmöglichkeiten, ebenso Ärzte und Apotheken sind vorhanden.

Im nahegelegenen Aschaffenburg befindet sich das Klinikum Aschaffenburg-Alzenau, sowie die spezialisierte Hofgartenklinik.

Auch durch die Kliniken in Erlenbach und Miltenberg ist die nahe medizinische Versorgung gesichert.

Sowohl die Nähe zu zahlreichen Großstädten im Rhein/Main Gebiet und dem Flughafen

Frankfurt als auch zu Spessart, Taunus und Odenwald machen Obernburg zu einem zentral und dennoch ruhig gelegenen Wohnort.

Im näheren Umfeld (Großostheim) finden Sie eine großartige Golfanlage mit einem wunderbaren Restaurant.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	27,70 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Essen / Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



SZ

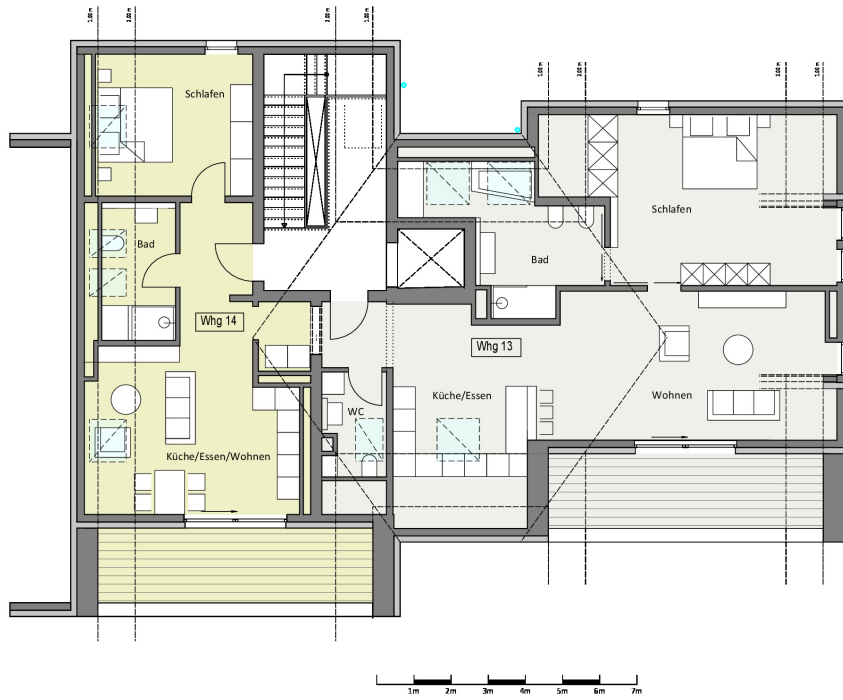


offene Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

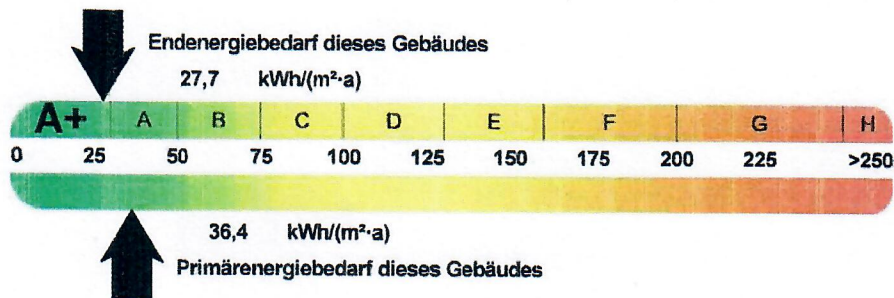
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2023-004574351

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10,0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 36,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 37,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>f</sub>'

Ist-Wert 0,28 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,36 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 57,8 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

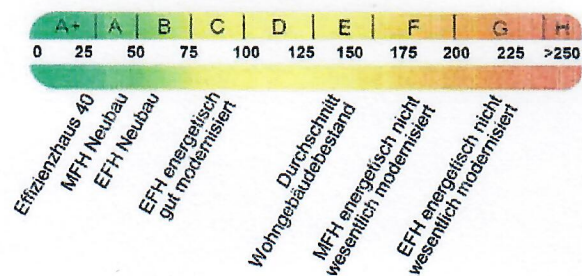
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>f</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus