

# Exposé

## Maisonette in Oberburg a. M.

### 2 Zi.-Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-450953

### Maisonette

Vermietung: **1.500 € + NK**

63785 Oberburg a. M.  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	96,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.500 €	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nach dem Umbau einer ehemals großen Unternehmer-Villa (Bj1987) ist nach einer Komplettsanierung eine wunderschöne moderne 2 Zi.-Maisonette-Wohnung entstanden.

Wir bieten für den Erstbezug diese traumhafte Maisonette-Wohnung (96,7 m<sup>2</sup>) über 2 Etagen zur Vermietung an.

Eine Neubauwohnung die hochwertiges Wohnen mit angenehmer Ruhe verbindet. Das Haus steht für gepflegte Wohnqualität und ein angenehmes Miteinander.

Im oberen Geschöß finden Sie das sensationelle Masterbad mit einem französischen Balkon und ein geräumiges Schlafzimmer.

Von hier gelangen Sie auf die Loggia mit großartigem Weitblick.

Im Erdgeschoß befindet sich die neue Einbauküche (Miele: Backofen / AEG: Kühlgefrier-Kombi, Spülmaschine u. ein Kochfeld mit Induktion und integriertem Dunstabzug), die schon auf Sie wartet. Hier wurde auch ein Schrank vorgesehen, um Waschmaschine und Trockner übereinander zu platzieren.

Vom Wohnzimmer haben Sie durch die erkerartige Anordnung der Fenster einen fantastischen Blick in Ihren eigenen Gartenanteil (der zur Vermietung gehört) und mit Zugang zu Ihrer überdachten Terrasse.

Eine Entkalkungsanlage ist vorhanden.

2 Kfz-Außenstellplätze vor dem Haus und ein Kellerraum stehen Ihnen zur Verfügung.

Ein eigener Gartenanteil gehört zur Vermietung.

Der Verbrauchsausweis ist in Arbeit.

Ein Hausmeisterdienst wird beauftragt.

Wir freuen uns auf unsere Mieter!

## Ausstattung

Wärmepumpe

2 Kfz Außenstellplätze

Eigener Gartenanteil

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hausmeisterdienst wird beauftragt

Verbrauchsausweis ist in Arbeit.

Nebenkosten sind ca. Kosten

## 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Vom WZ in den Garten

# Exposé - Galerie



Masterbad



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit neuer Beschichtung



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Flurbereich, re. Küche, li. WZ



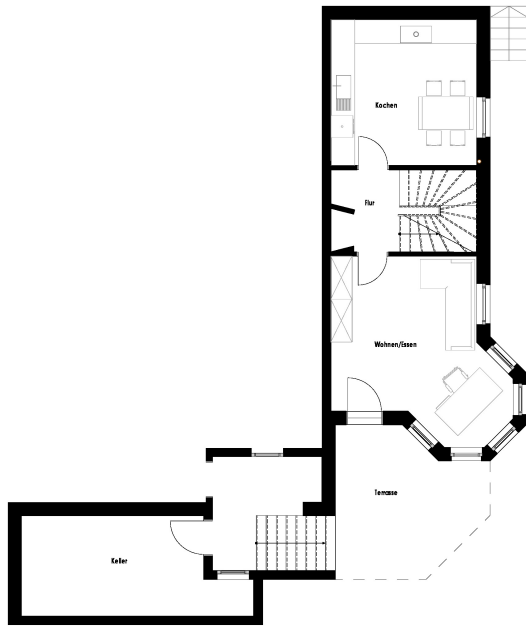
Flur

# Exposé - Galerie

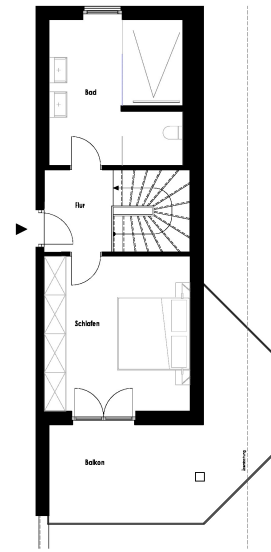


Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



UG



EG