

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

# 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

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	49,50 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



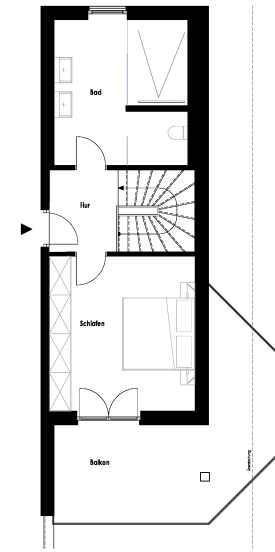
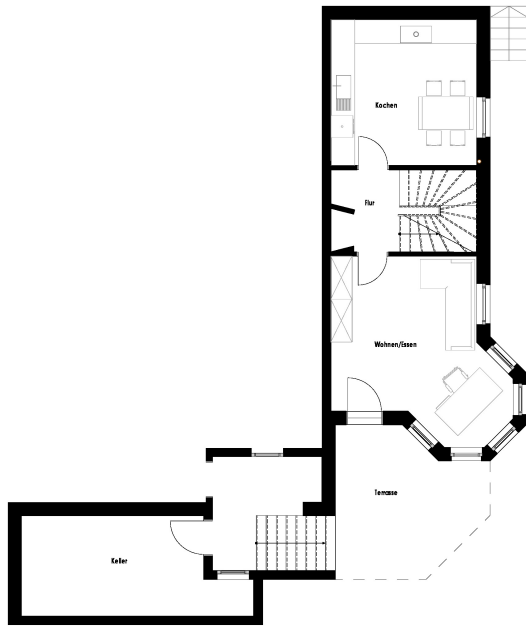
Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006434991

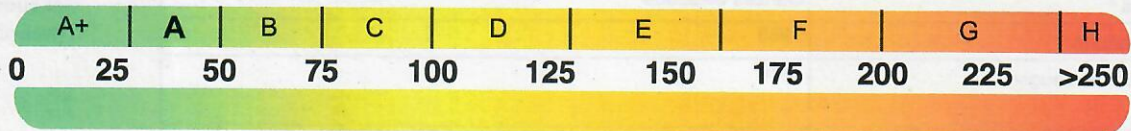
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 27,71 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

49,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



89,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

49,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

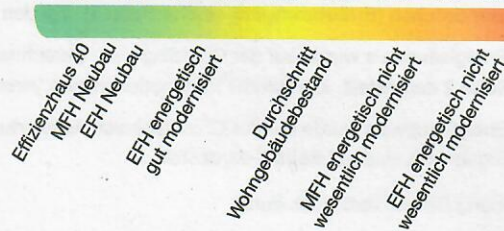
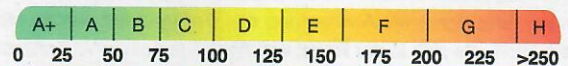
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> :
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf