

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Oberburg a. M.

### 2,5 Zi.-Dachgeschoß-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-454713**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

63785 Oberburg a. M.  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nach dem Umbau einer ehemals großen Unternehmer-Villa ist nach einer Komplettsanierung eine wunderschöne moderne 2,5 Zi.-Dachgeschoß-Wohnung entstanden.

Wir bieten für den Erstbezug diese DG-Wohnung (90 m<sup>2</sup>) zur Vermietung an.

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

Das Wohnzimmer mit Loggia hat einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit neuer Einbauküche, die schon auf Sie wartet (Miele: Backofen / AEG: Kühlgefrier-Kombi, Spülmaschine u. ein Kochfeld mit Induktion und integriertem Dunstabzug). Von der Loggia haben Sie einen großartigen Weitblick.

Das große Schlafzimmer hat einen französischen Balkon und ein eingebautes Regal im Kniestock (Sonderanfertigung) in der Gesamtlänge des Zimmers

In Ihrem Duschbad haben Sie die Möglichkeit Waschmaschine und Trockner nebeneinander in einer speziellen Konstruktion unterzubringen.

Die großzügige Galerie mit Loggia gibt eine gute Möglichkeit für Home-Office.

Eine gemütliche Leseecke wäre auch denkbar.

Eine Entkalkungsanlage ist vorhanden.

2 Kfz-Außenstellplätze vor dem Haus und ein Kellerraum stehen Ihnen zur Verfügung. Für eine evtl. Wallbox ist alles vorgesehen.

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



# Exposé - Galerie



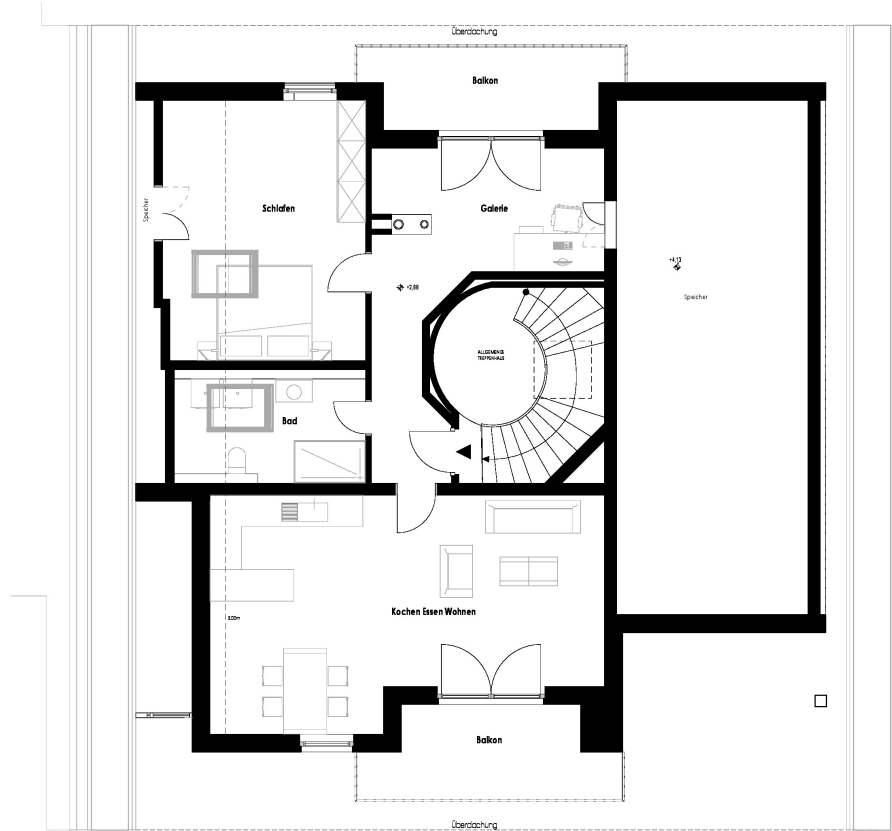
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# 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

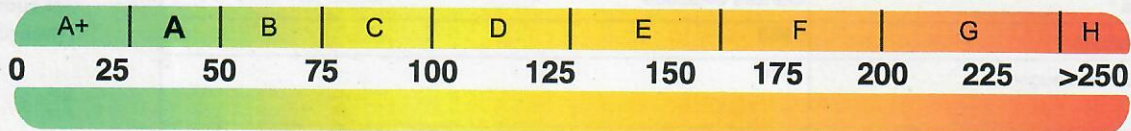
2

## 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:

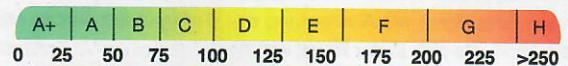
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

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