

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gochsheim

Historisches Flair trifft modernes Wohnen – Maisonette mit Dachterrasse im Herzen von Gochsheim



Objekt-Nr. OM-469893

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:
Oliver Stiefel

Schneidergasse 2
97469 Gochsheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1890	Mietsicherheit	2.940 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wo Geschichte lebt: Diese vollständig sanierte Maisonette-Wohnung im charmanten Fachwerkhaus vereint den Charme vergangener Jahrhunderte mit zeitgemäßem Wohnkomfort – auf großzügigen 105 m² Wohn- und Nutzfläche über zwei Ebenen, inkl. einer privaten Dachterrasse (Bruttogröße 20 m²).

Das erwartet Sie:

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss, das bereits von den ersten charaktervollen Dachschrägen geprägt wird. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich lädt zum Entspannen und Zusammenkommen ein – der hochwertige Vinylboden ist dabei nicht nur optisch ansprechend, sondern auch strapazierfähig und pflegeleicht, ideal für den Alltag mit Familie oder Haustieren. Eine separate Küche sowie ein modernes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss runden diese Ebene ab.

Über die neue Holzterrasse gelangt man in den obersten Stock mit zwei weiteren Räumen: Der erste Raum – offen zur Treppe und direkt mit Zugang zur Dachterrasse (20 m²) verbunden – eignet sich ideal als Homeoffice, Wohnzimmer oder gemütliches Lesezimmer und bildet zusammen mit der Terrasse eine großzügige, lichtdurchflutete Einheit. Der zweite Raum hat durch seine drei kleinen Fenster einen ganz eigenen Charme und bietet sich – dank der niedrigen Dachschrägen besonders für die Kleinsten – als Kinderzimmer oder gemütlicher Rückzugsort an.

Das ganz besondere Highlight zieht sich durch beide Ebenen: freigelegte historische Fachwerkbalken, die in mehreren Räumen sichtbar sind – in einem Zimmer sogar eindrucksvoll an der Decke. Diese originalen Strukturen verleihen der Wohnung eine Wärme und Authentizität, die kein Neubau bieten kann.

Im Zuge der umfassenden Renovierung wurden zudem alle Dachschrägen mit einer Zwischensparrendämmung fachgerecht gedämmt – das sorgt für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr und spürbar geringere Heizkosten.

Ausstattung auf einen Blick:

- Maisonette, 103 m² Wohn- und Nutzfläche über 2 Ebenen
- Private Dachterrasse (13,77 m²)
- Historische Fachwerkbalken in mehreren Räumen sichtbar, u.a. an der

Decke

- Neue Holzterrasse zwischen den Ebenen
- Neue Fenster, durchgehend helle Räume
- Strapazierfähiger Vinylboden (1. Ebene), Laminat (2. Ebene)
- Zwischensparrendämmung aller Dachschrägen – energieeffizient &

kostensparend

- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Küche ohne Einbauküche – alle Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom)

vorhanden, ideal für die eigene Wunschküche

- Stellplatz vorhanden (30 €/Monat)
- Zentralheizung (Öl)

- Energieausweis: Endenergieverbrauch 126,2 kWh/(m²·a), Heizöl, Baujahr

Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten:

Wohn- und Nutzfläche | 105 m² inkl. Dachterrasse (Bruttogröße 20 m²)

Zimmer | 4,5

Etage | Maisonette (1. OG + DG)

Verfügbar ab | Ab sofort

Kaltmiete | 980 €

Nebenkosten | 210 €

Stellplatz | 30 €

Gesamtmiete | 1.240 € warm (inkl. Garage)

Kaution | 2.940 € (3 Monatsmieten)

Haustiere | Nach Rücksprache

Heizung | Zentralheizung (Öl)

Energieausweis | Verbrauchsausweis, 126,2 kWh/(m²·a), Heizöl, Baujahr 1890

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Bitte senden Sie uns eine kurze Vorstellung Ihrer Person (Beruf, Personenanzahl im Haushalt).

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse

Lage

Schneidergasse 2 liegt im gewachsenen Ortskern von Gochsheim – zentral und bestens angebunden. Die Wohnung liegt zur Schweinfurter Straße hin, was kurze Wege in alle Richtungen garantiert. Schweinfurt ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar, die A70 mit eigener Abfahrt „Gochsheim“ liegt praktisch vor der Tür. Würzburg ist in rund 35 Minuten, Bamberg in ca. 30 Minuten erreichbar – ideal für Pendler in die gesamte Region. Einkaufsmöglichkeiten und Grundversorgung sind fußläufig vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Hauptschule

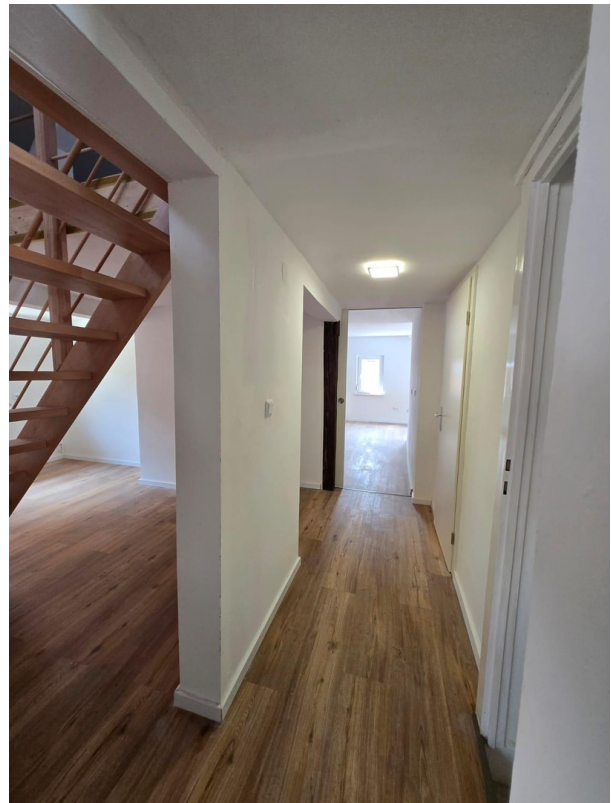
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



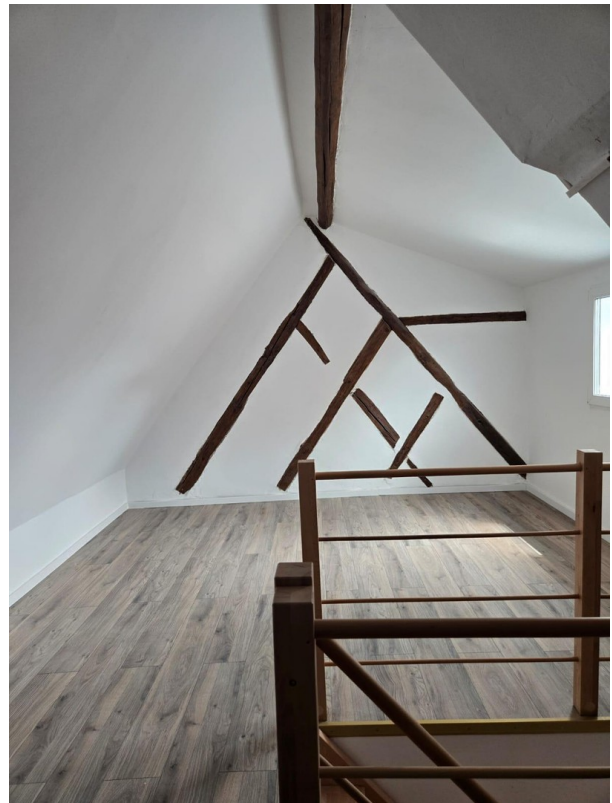
Exposé - Galerie



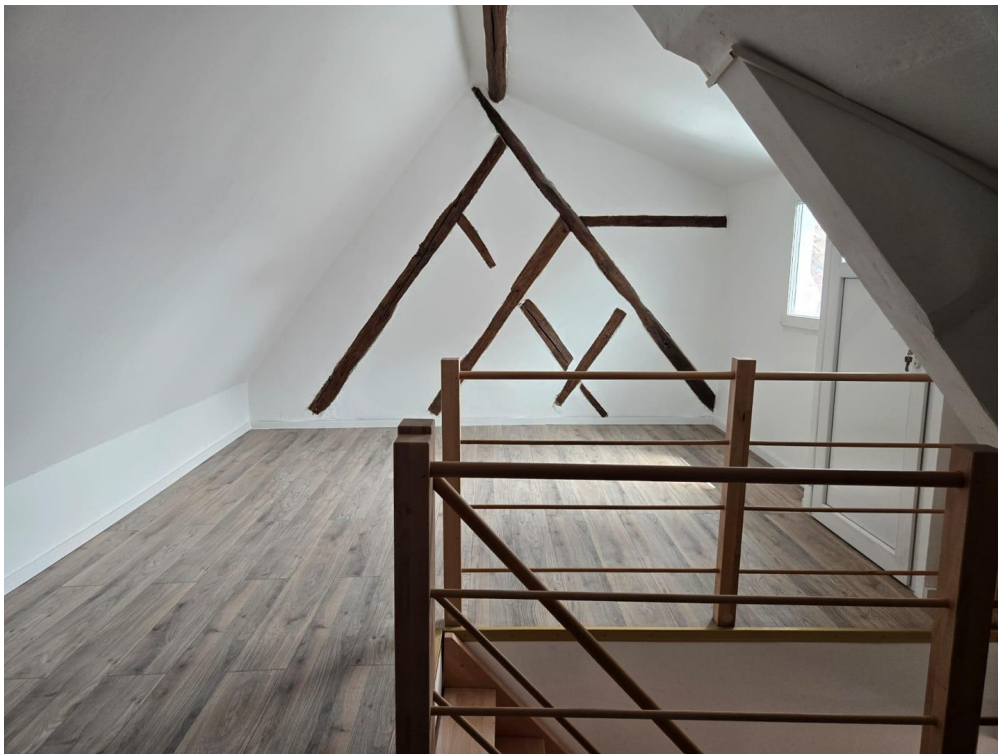
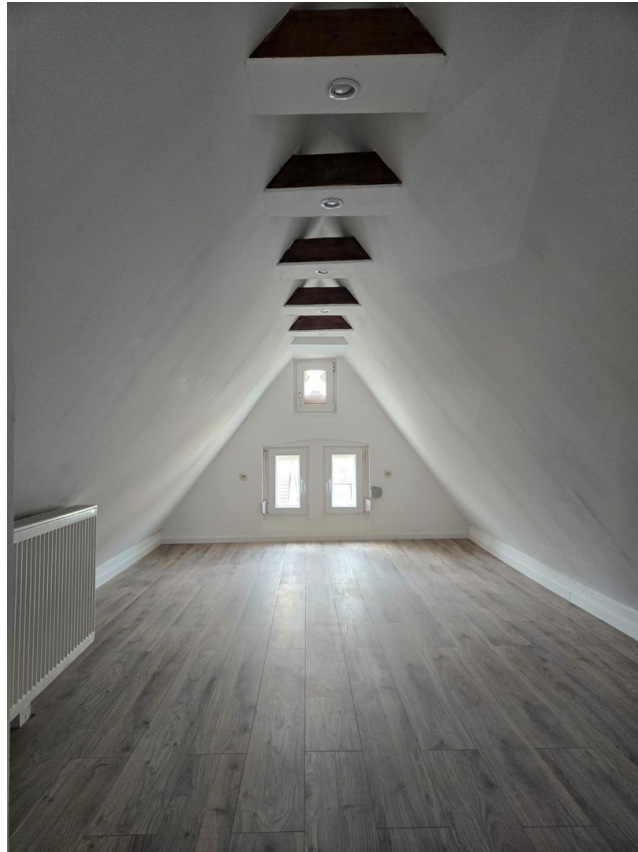
Exposé - Galerie



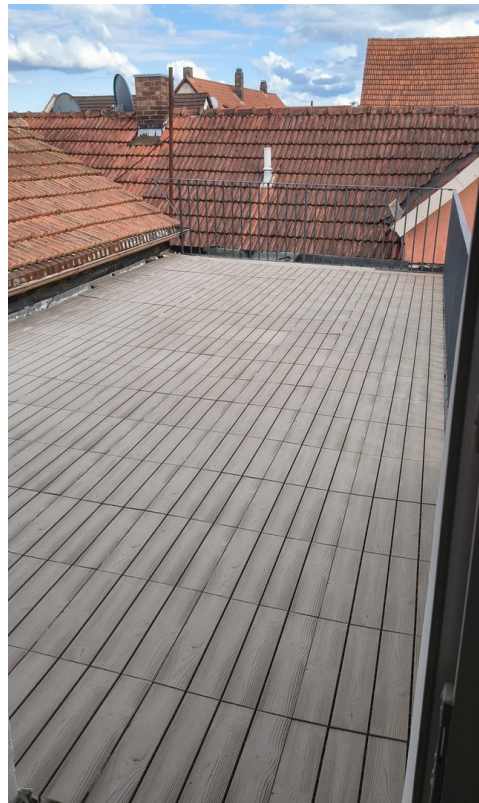
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



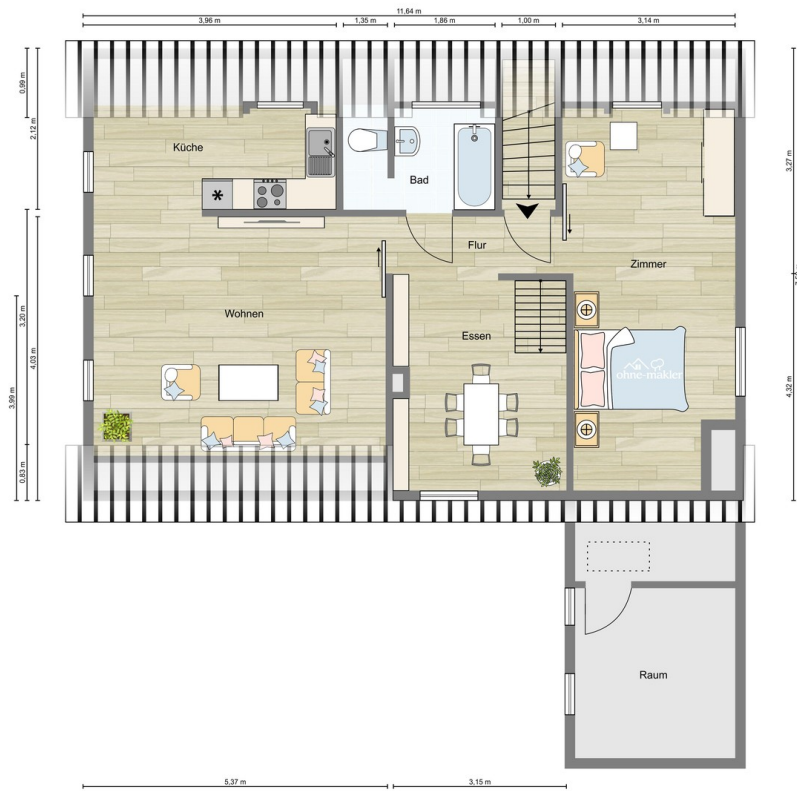
Exposé - Galerie



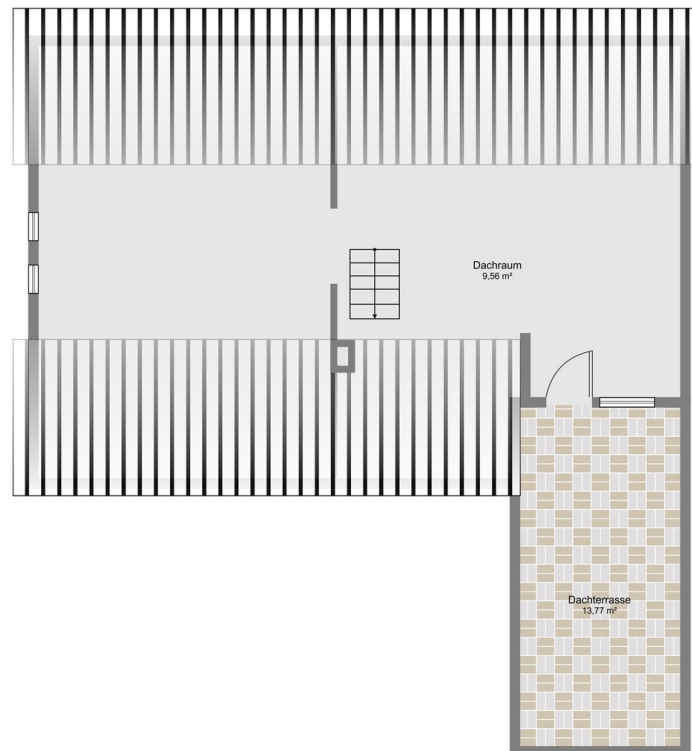
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



1.OG



Dachspitz



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 24.05.2036

Registriernummer: BY-2026-006415446

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Schneidergasse 2, 97469 Gochsheim		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1890		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1985		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	226 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

energy
ausweis



GreenPurpose e.K.
Dr. C. Straka, Energieberater
Kaiser-Joseph-Str. 254
79098 Freiburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 24.05.2026

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006415446

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 39,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
126,2 kWh/(m²·a)



138,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

126,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2023	30.04.2024	Heizöl	1,100	26.900	4.524	22.376	1,27
01.05.2024	30.04.2025	Heizöl	1,100	25.800	4.512	21.288	1,14
01.05.2025	30.04.2026	Heizöl	1,100	22.000	4.512	17.488	1,10

Vergleichswerte Endenergie²



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006415446

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.