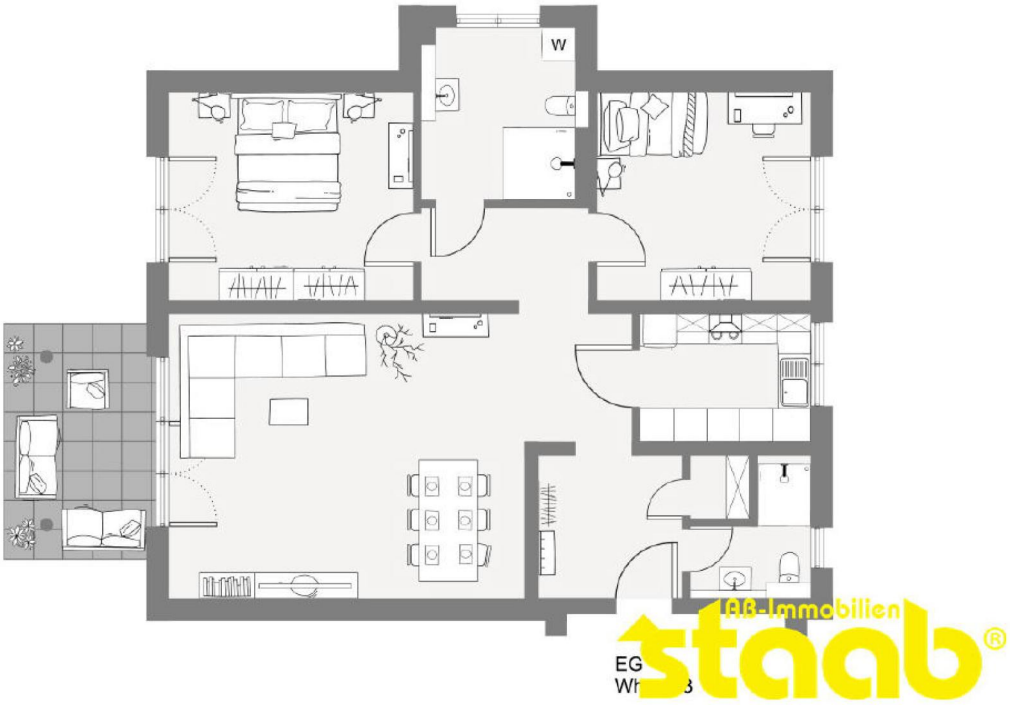
GERÄUMIGE FAMILIENWOHNUNG! *** NEUBAU MIT EINBAUKÜCHE UND GARTENTERRASSE!

63743 Aschaffenburg, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 0-400013018



Wohnfläche ca.: **97,95 m²** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **1.330,00 EUR**

Frau Anna-Maria Schütz anna.schuetz@staab.de Tel. 06021/33630

GERÄUMIGE FAMILIENWOHNUNG! *** NEUBAU MIT EINBAUKÜCHE UND GARTENTERRASSE!

Objekt ID	0-400013018
Objekttyp	Wohnung
Adresse	63743 Aschaffenburg Bayern
Wohneinheiten	9
Wohnfläche ca.	97,95 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energiestandard	KfW 55
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Stellplatz	Stellplatzmiete: 40 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Mai 2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Neubau, Niedrigenergiehaus KfW-55, Personenaufzug, Separates WC
Kaution	3 Monatsmieten
Kaltmiete	1.330,00 EUR
Miete pro m²	13,58 EUR
Nebenkosten	250,00 EUR
Warmmiete	1.620,00 EUR (Heizkosten enthalten)

Frau Anna-Maria Schütz anna.schuetz@staab.de Tel. 06021/33630

Objektbeschreibung

GERÄUMIGE FAMILIENWOHNUNG! *** NEUBAU MIT EINBAUKÜCHE UND GARTENTERRASSE!

ERDGESCHOSS Wohnung Nr. 1.3 - mit Aufzug
Eingangsdiele mit Garderobenbereich Gäste-WC mit Dusche Abstellraum geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse möblierter Küchenbereich Flur Kinderzimmer Tageslichtbad mit großer Duschzone und Waschmaschinenanschluss Schlafzimmer

*** gem. Fahrradgarage
*** 1 Keller
*** 1 Außenstellplatz (zzgl. 40,00EUR/Monat)
E-Lade-Station auf Wunsch möglich (Aufpreis 20,00EUR/Monat)

Das Wohnensemble Obernauer Mainhöfe fügt sich harmonisch in das historische Ortszentrum Aschaffenburg-Obernau ein. Der zweite Bauabschnitt mit 9 Mietwohnungen neigt sich der Fertigstellung und geht nun in die Erstvermietung!

Sichern Sie sich schnell einer der begehrten Neubauwohnungen, bezugsfertig mit Einbauküche; nach neuestem Stand der Bautechnik!

Das Aschaffenburger Architekturbüro Bachmann hat individuell durchdachte, lichtdurchflutete Wohnungen geplant, die von Handwerksbetrieben der Region qualitativ hochwertig gebaut werden. Die verschiedenen Wohnungsgrößen bieten Menschen in vielen Lebenssituationen eine attraktive Lösung so etwa für Seniorinnen und Senioren, die den Komfort einer barrierearmen, mit Aufzug erreichbaren Wohnung schätzen, oder für Singles, Paare und Kleinfamilien, die die
Verbindung von Homeoffice, dörflicher Struktur und naturnaher Freizeitgestaltung suchen.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Wohn-Esszimmer mit angrenzender, angeschlossener Einbauküche sowie die großen Balkone oder Terrassen, auf denen Sie nach einem langen Tag entspannen können. Alle Wohnungen besitzen eine gehobene, moderne Ausstattung und umfassen einen Parkplatz in der Anlage des Ensembles.
Hard Facts:

* Die Beheizung erfolgt mittels einer modernen Pelletheizung - für ein angenehmes Raumklima sorgen flächendeckende Fußbodenheizungen und dezentrale Lüftungen mit Wärmerückgewinnung
* Dreifachverglaste Fenster sind Standard und mit elektrischen Rollläden ausgestattet
* moderner und hochwertiger Vinylboden in hellem Eiche-Dekor
* Häcker-Markenküche mit Elektrogeräten des Herstellers Blaupunkt (Cerankochfeld, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination sowie "Neff" Geschirrspüler)
* Aufzug in jede Wohnetage einschließlich Kellergeschoss
* Für ein gepflegtes Erscheinungsbild sorgt ein Hausmeisterservice!

Mitten im verkehrsberuhigten, historischen Ortskern und doch mit genügend persönlichem Freiraum! Der Aschaffenburger Stadtteil Obernau mit fast 5.000 Einwohnern befindet sich im grünen Süden Aschaffenburgs, umrahmt vom Main, dem Bollenwald und den Streuobstwiesen des Maintals. Ob mit Pkw, Bus, Bahn oder Fahrrad, die Aschaffenburger Altstadt mit ihren zahlreichen Kneipen und Restaurants ist schnell erreichbar. In der gewachsenen Nachbarschaft fühlen Sie sich sofort wohl und für Ihre Naherholung ist bestens gesorgt: der Main und die schönen Streuobstwiesen sind nur einen Steinwurf entfernt und der nahegelegene Bischberg sowie der Obernauer Wald laden zum Wandern und anderen sportlichen Aktivitäten ein. Im Ort finden Sie eine gute Infrastruktur (u.a. Supermarkt, Bäcker,

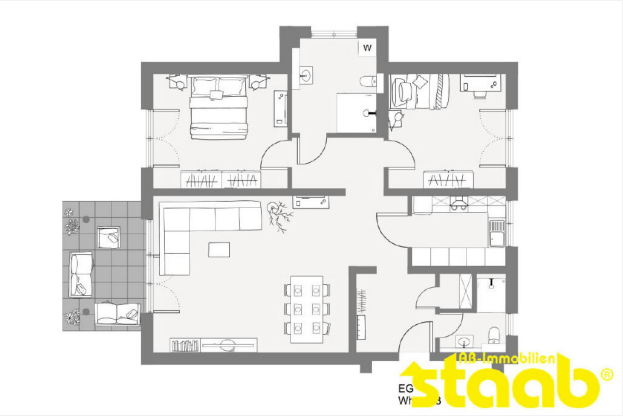
Eiscafé, Bank, Grundschule, Kindergarten, Apotheke, Arzt) und ein reges Vereinsleben.

Sonstiges/Hinweis:
Für einen Innenbesichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine sind, nach vorheriger Absprache mit unserem Büro, kurzfristig möglich. Bei schriftlicher Anfrage bitten wir um Angabe Ihrer kompletten Anschrift und Ihrer Telefonnummer(n).

Sämtliche Angaben zum Mietobjekt basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.
Kaution: 3 Monatsmieten

Energieausweis

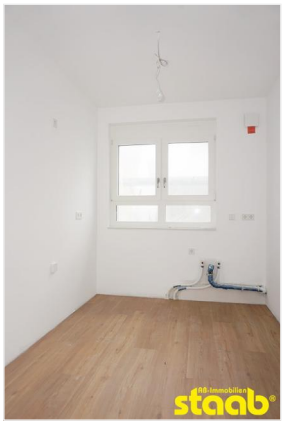
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	17.11.2023
Gültig bis	16.11.2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Pellets
Endenergiebedarf	50,50 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B



Grundriss

geräumiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang

... weitere Ansicht



Küche aktuell - wird möbliert!

Einbauküche - Musterbild aus einer bereits fe

Schlafzimmer

Frau Anna-Maria Schütz anna.schuetz@staab.de Tel. 06021/33630

Bad - Musterbild aus einer bereits fertiggest

Bad - Musterbild aus einer bereits fertiggest

WC - Musterbild aus einer bereits fertiggeste

Kinderzimmer

Diele

Visualisierung

Frau Anna-Maria Schütz anna.schuetz@staab.de Tel. 06021/33630

Lage

Frau Anna-Maria Schütz anna.schuetz@staab.de Tel. 06021/33630