

ERFÜLLEN SIE SICH DEN TRAUM VOM NEUBAU *** EXCLUSIVE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE

63743 Aschaffenburg, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 0-400013026



Wohnfläche ca.: **74,12 m²** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **1.020,00 EUR**



ERFÜLLEN SIE SICH DEN TRAUM VOM NEUBAU *** EXCLUSIVE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE

Objekt ID	0-400013026
Objektyp	Wohnung
Adresse	63743 Aschaffenburg Bayern
Wohneinheiten	10
Wohnfläche ca.	74,12 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energiestandard	KfW 55
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Stellplatz	Stellplatzmiete: 40 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	März 2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Einbauküche, Gäste-WC, Keller, Niedrigenergiehaus KfW-55, Separates WC, Terrasse
Kaution	3 Monatsmieten
Kaltmiete	1.020,00 EUR
Miete pro m ²	13,76 EUR
Nebenkosten	200,00 EUR
Warmmiete	1.260,00 EUR (Heizkosten enthalten)



Objektbeschreibung

ERFÜLLEN SIE SICH DEN TRAUM VOM NEUBAU *** EXCLUSIVE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE

Das Wohnensemble Obernauer Mainhöfe fügt sich harmonisch in das historische Ortszentrum Aschaffenburg-Obernau ein. Der erste Bauabschnitt mit 10 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 Aschaffener 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 bodentiefen Fenstern und 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, Spülmaschine)
- * Aufzug in jede Wohneinheit einschließlich Kellergeschoss
- * Für ein gepflegtes Erscheinungsbild sorgt ein Hausmeisterservice!

1. OBERGESCHOSS links Wohnung Nr. 2.5 - mit Aufzug

Eingangsdiele mit Garderobenbereich Abstellraum Gäste-WC großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon möblierter Küchenbereich Schlafzimmer Tageslichtbad mit großer Duschzone und Waschmaschinenanschluss

*** gem. Fahrradgarage

*** 1 Keller

*** 1 Außenstellplatz (zzgl. 40,00EUR/Monat)

E-Lade-Station auf Wunsch möglich (Aufpreis 20,00EUR/Monat)

Mitten im verkehrsberuhigten, historischen Ortskern und doch mit genügend persönlichem Freiraum! Der Aschaffener 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 Aschaffener 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	11.09.2023
Gültig bis	10.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Pellets
Endenergiebedarf	58,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B





offener Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang



... weitere Ansicht



mit moderner Einbauküche!



... weitere Ansicht



... weitere Ansicht



Schlafzimmer





... weitere Ansicht



modernes Tageslichtbad...



mit Dusche und Waschmaschinenanschluss



Flur mit Abstellraum...



... und mit Garderobennische



Gäste-WC





Grundrissbeispiel



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Lage

