



## 96114 Hirschaid

# Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in Hirschaid



**315.500 €**

Kaufpreis

**83,36 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**83,36 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber  
Tel.: 0951 862-344

[michael.lorber@vrbafo.com](mailto:michael.lorber@vrbafo.com)

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Gesamtfläche | 83,36 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                    |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Badezimmer   | 1                    |
| Terrassen    | 1                    |
| Stellplätze  | 1                    |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2021      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 315.500 €  |
| Kaufpreis / qm      | 5.236,45 € |
| provisionspflichtig | ×          |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 31.07.2031  |
| Baujahr (Haus)       | 2021        |
| Endenergiebedarf     | 10.50       |
| Primär-Energieträger | LUFTWP      |
| Wertklasse           | A+          |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| barrierefrei           | ✓       |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓       |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Befuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|



## Beschreibung

---

Moderner Wohnkomfort für jede Lebensphase.

Diese exquisite, im Jahr 2021 erbaute Wohnung in Hirschaid bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Ideal für Singles oder junge Paare, besticht die Wohnung durch ihre offene Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht, sowie eine Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

- Balkon
- inkl. 1 Kfz-Stellplatz (Carport gegen Aufpreis)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung

Fordern Sie unser ausführliches Exposé an und überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin!

## Lage

---

Diese Immobilie liegt im familienfreundlichen Hirschaid. Die zentrale Lage zwischen der Weltkulturerbestadt Bamberg und der Königsstadt Forchheim bringt einige verkehrsgünstige Aspekte. Neben einer hervorragenden Anbindung an die A73 und die B505 besitzt Hirschaid zusätzlich Anschluss an die Bahnstrecke Bamberg-Nürnberg.

Auch in Sachen Bildung ist die Gemeinde bestens ausgestattet, denn Hirschaid besitzt neben mehreren Kindertageseinrichtungen auch zwei Grundschulen, eine Mittelschule und eine Realschule. Zu einem lebenswerten und qualitativ hochwertigen Wohnumfeld machen die Gemeinde auch die vielfältigen Freizeitangebote. Hierzu zählt sowohl das Erlebnisbad FrankenLagune mit geschlossenem Wellness-Center, als auch das rege Vereinsleben und die Dreifach-Sporthalle. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe gesichert. Mehrere in Hirschaid angesiedelte Ärzte und Apotheken sorgen zusätzlich für die medizinische Grundversorgung.





## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. **8. August 2020**

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Vorschau  
(Auswert. rechtlich nicht gültig) 2

---

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 3,0 t/a CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**10,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **9,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Anforderungen nach § 45 GEG<sup>1</sup>**  Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Zustandsbedarf</b></p> <p>Wärme 1,87 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 2,65 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p><b>Essenzielle Qualität des Gebäudes (EQR)</b></p> <p>Wärme 0,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 0,36 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p>Sonstige Maßnahmen (bei Bedarf) <input type="checkbox"/> eingehalten</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18186 und DIN V 18187</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18189</p> <p><input type="checkbox"/> Regel 10 nach § 34 GEG (Erdbebensicherheitswert)</p> <p><input type="checkbox"/> Ventilatorleistungen nach § 35 Absatz 4 GEG</p> |
|--|---|

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **10,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 2 GEG

| Art                           | Deckungsanteil | Anteil der Erträge |
|-------------------------------|----------------|--------------------|
| Photovoltaik                  | 10,0 %         | 10,0 %             |
| Solarthermie und Umwälzboiler | 0,0 %          | 1,7 %              |
| Windenergieanlagen            | 0,0 %          | 0,0 %              |
| <b>Summe</b>                  | <b>10,0 %</b>  | <b>11,7 %</b>      |

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder eine Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 45 GEG werden um %

unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

| Maßnahme   | Endenergiebedarf (kWh/(m <sup>2</sup> ·a)) |
|--|--|
| Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände  | 10,5                                       |
| Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände (EQR)  | 9,7  |
| Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände (EQR) + Erneuerbare Energien   | 8,7  |
| Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände (EQR) + Erneuerbare Energien + Energieeffizienzmaßnahmen   | 7,7  |
| Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände (EQR) + Erneuerbare Energien + Energieeffizienzmaßnahmen + Energieeffizienzmaßnahmen                             | 6,7  |
| Einzelbedarfskennwerte, verschiedene Zustände (EQR) + Erneuerbare Energien + Energieeffizienzmaßnahmen + Energieeffizienzmaßnahmen + Energieeffizienzmaßnahmen | 5,7  |

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden unterschiedliche Randbedingungen durch die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diese Angaben sind daher nur für den Vergleich von ähnlichen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse (kWh/(m<sup>2</sup>·a)) im Allgemeinen gültig, ist die die Wohnfläche des Gebäudes.

---

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2 nur bei Neubaus oder bei Modernisierung im Fall § 39 Absatz 2 GEG  
3 nur bei Neubaus  
4 EQR = Essenzielle Qualität, MPR = Maßnahme zur Erreichung

Hilfsnachrichte Seite 45, Energieausweis-Publikum 2011.6

