



96114 Hirschaid

Schicke 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 2-Stellplätzen in Hirschaid



456.000 €

Kaufpreis

88,33 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0951 862-344

michael.lorber@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,33 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr 2021
Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	456.000 €
Kaufpreis / qm	5.162,46 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Befeuerung

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



Beschreibung

Moderner Wohnkomfort für jede Lebensphase.

Diese exquisite, im Jahr 2021 erbaute Wohnung in Hirschaid bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 88 m². Mit drei großzügig geschnittenen Zimmern, einer gehobenen Ausstattungsqualität und einer offenen Küche erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche.

- Balkon
- 2 Kfz-Stellplätze (Carport gegen Aufpreis möglich)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 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 angeschlossenen 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 2

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

Treibhausgasemissionen 3,0 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Energiebedarf dieses Gebäudes 10,5 kWh/(m²a)

Priorisierungsbedarf dieses Gebäudes 97 kWh/(m²a)

Energiebedarf

Anforderungen an GEG¹

Energieausweis	Anforderungswert	30,6 kWh/(m ² a)
Energetische Qualität des Gebäudes (kWh/m ² a)	Anforderungswert	3,36 kWh/(m ² a)
Stromerzeugungsanlagen (kWp/m ²)	angegeben	

Verfahren nach DIN EN 15609 und DIN EN 15603
 Verfahren nach DIN EN 18999
 Regelung nach § 31 GEG (Heizungsanlagen mit GEG)
 Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 10,5 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Fläche
Photovoltaik	100,0 %	25,7 %
Deckungsanteil	100,0 %	131,5 %
Wärmeerzeugung	100,0 %	253,8 %
Summe	100,0 %	253,8 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 64 GEG oder in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

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

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Endenergiebedarf	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

Erweiterte Berechnungsmethode
 Verfahren nach DIN EN 15609 und DIN EN 15603
 Verfahren nach DIN EN 18999
 Regelung nach § 31 GEG (Heizungsanlagen mit GEG)
 Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden unterschiedliche Erzeugungsarten mit den angegebenen Werten nicht berücksichtigt. Die angegebenen Energieerzeugungsarten sind im Vergleichswert für die Berechnung des Energiebedarfs nicht zu berücksichtigen. Die angegebenen Werte sind im Vergleichswert für die Berechnung des Energiebedarfs nicht zu berücksichtigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus oder bei Modernisierung im § 10 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubaus
⁴ ohne Erzeugungsarten, kWh/(m²a)

Nachtrag Seite 05, Energieausweis-Pflichtverordnung 11/20