



96114 Hirschaid

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in Hirschaid



315.500 €

Kaufpreis

83,36 m²

Gesamtfläche

83,36 m²

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@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	83,36 m ²
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 m² 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 (Carpport 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 5. August 2020

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

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 0,0 kg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

10,5 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 9,7 kWh/(m²a)

Anforderungen nach § 45 GEG²

Zustand: erfüllt
 Wert: 0,23 kWh/(m²a) Anforderungswert: 0,36 kWh/(m²a)

Essenzielle Qualität des Gebäudes (EQR): erfüllt
 Wert: 0,23 kWh/(m²a) Anforderungswert: 0,36 kWh/(m²a)

Sonstige Vorschriften (bei Nichterfüllung): eingehalten

Extrapolationskoeffizienten

nach DIN V 18588 und DIN V 4109
 nach DIN V 18589
 nach § 34 GEG (Erdbebensicherheitsmaßnahmen)
 nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Solarthermie	10,0 %	10,0 %
Solarthermie und Umwälzsysteme	0,0 %	13,0 %
Windenergie	0,0 %	0,0 %
Summe	10,0 %	23,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu. Die in Einzelteil zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden unterschiedliche Randbedingungen (z.B. den angegebenen Werten keine Rücksicht auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Endenergiebedarfswerte sind auf die angegebene Fläche nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemessfläche (A_G) des im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

Herzlich Willkommen AG, Energieausweis-Paket vom 2011.6

