



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	✓
--------------	---

Befeuernng

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. **8. August 2020**

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

Energiebedarf Treibhausgasemissionen: 0,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

10,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

9,7 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen nach § 45 GEG¹ Einwirkbereichsbeschränkung, vermindertes Vorklima

Zustandserfordernisse Vorklima nach DIN V 18188 und DIN V 4101-10

Wärmetransmission (U-Wert) **0,23** kWh/(m²·K) Anforderungswert **0,26** kWh/(m²·K) Vorklima nach DIN V 18188

Luftdichtheitswert (n₅₀) **0,23** 1/(m³·h) Anforderungswert **0,36** 1/(m³·h) Regelwert nach § 34 GEG (Einkaufswertuntergrenze)

Stoßdämmwert (Psi-Wert) **0,02** Vorklima nach § 35 Absatz 4 GEG

Sonnenschutz (bei Nichtanwendung) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **10,5 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	10,0 %	32,7 %
Solarthermie und Umweltwärme	0,0 %	1,7 %
Windenergie	0,0 %	0,1 %
Summe	10,0 %	34,5 %

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 **0,0 %** unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung **0,0 %**.

Vergleichswerte Endenergie⁴

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

10,5 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

- Einwirkbereichsbeschränkung, vermindertes Vorklima
- Vorklima nach DIN V 18188 und DIN V 4101-10
- Vorklima nach DIN V 18188
- Regelwert nach § 34 GEG (Einkaufswertuntergrenze)
- Vorklima nach § 35 Absatz 4 GEG

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 berücksichtigt. Die angegebenen Werte sind die Endenergiebedarfsangabe. Die angegebenen Werte sind die Endenergiebedarfsangabe (kWh) des im Allgemeinen größten der 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 EPE = Einzelbauhaus, MPE = Mehrfamilienhaus

Hager und Schwan AG, Energieausweis-Paketmodell 201118.6

