



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 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 2

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

Energiebedarf

Trennungsausmaßeinheiten: 3,0 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endergiebedarf dieses Gebäudes: 10,5 kWh/(m²a)

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

Anforderungen an GEG¹

Erstbesitzgebäude **Altgebäude** **Arbeitswert** **WfH(m²a)**

Einmalige Qualität des Gebäudes (m²) **Einmalige Qualität des Gebäudes (m²)**

WfH(m²a) **Arbeitswert** **WfH(m²a)**

Sonstige Wärmequellen (m²a) **angegeben**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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 %
Wärmequelle	100,0 %	253,8 %
Summe	100,0 %	253,8 %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 64 GEG oder in Kombination gemäß § 64 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 § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 Eingangsdaten neben den angegebenen Werten keine Rückmeldung auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Endenergiebedarfswerte sind planmäßige Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (kWh/m²a) im Allgemeinen größer als die Werte des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im § 64 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubaus
⁴ ohne Erdwärmepumpe, WfH, Maßnahmeausweis

Nachtrag Seite 05, Energieausweis: Februar 2011/16.0