



96114 Hirschaid

Modernes 1-Zimmer-Neubauappartement in Hirschaid



242.500 €

Kaufpreis

46,31 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0049951862344

michael.lorber@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,31 m²
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	242.500 €
Kaufpreis / qm	5.236,45 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

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

Befuerung

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

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

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

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---



Beschreibung

Moderner Wohnkomfort für jede Lebensphase.

Diese exquisite, im Jahr 2021 erbaute Wohnung in Hirschaid bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 46 m². Ideal für Singles oder junge Paare, besticht die Wohnung durch ihre offene Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht, sowie durch den großzügigen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

- Balkon
- 1 Kfz-Stellplatz (Carport gegen Aufpreis möglich)
- 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 angeschlossenem 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. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau (Ausweis nicht rechtlich gültig) 2

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 3,0 kg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **10,5 kWh/(m²a)**

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

Anforderungen an GEG:¹

Funktionstabelle:
 Luftdichtheit: 0,27 kWh/(m²a) Anforderungswert: 0,38 kWh/(m²a)
 Gesamtschallschutz der Gebäudeteile (α_W):
 in Wert: 0,25 W/(m²K) Anforderungswert: 0,35 W/(m²K)
 Schallschutz (Wärmeschutz der Bauteile): ☐ eingehalten

☒ Einseitig bedacht, sonst ist kein Vorzeichen
☒ Seiten nach DIN V 1088 und DIN V 4703-10
☒ Seiten nach DIN V 10893
☒ Nachtrag nach § 31 GEG (Gebäudeenergiegesetz)
☒ Nachtrag nach § 35 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 30 Absatz 2 Nummer 1 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	10,0 %	72,7 %
Geothermie und Umweltwärme	0,0 %	12,5 %
Windenergie	0,0 %	1,1 %
Sonstige	10,1 %	23,8 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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

☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Endenergie (kWh/(m ² a))	Anteil der Pflichterfüllung
0	100 %
25	75 %
50	50 %
75	25 %
100	0 %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG klassifiziert die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die berechneten Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nutz}), die im Allgemeinen größer ist als die Vorfläche des Gebäudes.

Holger Roth, Schöner & Co., Energiehaus, Potsdam 2019 ©

