



## 96114 Hirschaid

# Modernes 1-Zimmer-Neubauappartement in Hirschaid



**242.500 €**

Kaufpreis

**46,31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

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](mailto:michael.lorber@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,31 m <sup>2</sup>
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	✓

### Befeuernng

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

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

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

### Fahrrstuhl

Personen-Fahrrstuhl	✓
---------------------	---



## Beschreibung

---

Moderner Wohnkomfort für jede Lebensphase.

Diese exquisite, im Jahr 2021 erbaute Wohnung in Hirschaid bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 46 m<sup>2</sup>. 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 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. August 2020

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Treibhausgasemissionen 0,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 10,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 9,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Anteil erneuerbarer Energien: 0,25 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Essenzielle Qualität der Gebäudehülle: 0,25 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Sonstige Wärmeerzeugung (bei Heizung): eingetragene

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 10,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Wärme	0,0 %	0,0 %
Kälte	0,0 %	0,0 %
Sonstige	0,25 %	0,25 %
<b>Summe</b>	<b>0,25 %</b>	<b>0,25 %</b>

**Maßnahmen zur Einsparung**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder ein Kennzeichen gemäß § 46 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 Endenergie**

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

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

Ergebnisse für: Energieeffizienzklasse, Energieeffizienzklasse für Heizsysteme, Energieeffizienzklasse für Kälteanlagen, Energieeffizienzklasse für Lüftungssysteme, Energieeffizienzklasse für Warmwasserbereitung, Energieeffizienzklasse für Beleuchtungssysteme, Energieeffizienzklasse für Haushaltsgeräte.

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die GEG definiert die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere regionalbedingte Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Energieeffizienzklassen sind auf Basis der Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>a), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

