



96114 Hirschaid

HIRSCHAID! ERSTBEZUG! HOCHWERTIGE 1-ZIMMER-NEUBAU-WOHNUNG! PROVISIONSFREI!



234.000 €

Kaufpreis

46,31 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber
Tel.: 0951 862-344
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 46,31 m ² |
| Zimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

Allgemeine Infos

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

Zustand

| | |
|---------------|-------|
| Baujahr | 2021 |
| Verkaufstatus | offen |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 234.000 € |
| Kaufpreis / qm | 5.052,9 € |
| provisionspflichtig | × |

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| barrierefrei | ✓ |

Heizungsart

| | |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

Fahrstuhl

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

Bad

| | |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

Küche

| | |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

Befuerung

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

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|



Beschreibung

Diese schicke Wohnanlage hat Ihnen so einiges zu bieten!

Sie wird nach den neusten Bau-Standards errichtet und überzeugt durch Ihre hochwertige Ausstattung.

In sämtlichen Wohnräumen sorgt die Fußbodenheizung für einen angenehmen Wohnkomfort. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollos bestückt und in dem gemütlichen Dusch-Bad wird nur hochwertige Sanitärausstattung verbaut.

Zudem haben Sie Ihren eigenen Balkon, welcher Sie zum entspannen in sonnigen Stunden einlädt.

Diese Wohnung besitzt neben einem geräumigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Schlafnische auch einen praktischen Abstellraum. Zusätzlich gehört ein separater Kellerraum zu jeder Wohnung.

Auch ein Stellplatz stehen Ihnen natürlich zu Verfügung. Auf Wunsch kann außerdem ein Carport errichtet werden (gegen Aufpreis).

Je nach Bau-Stand können Sie gerne die Innenausstattung nach Ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen anpassen lassen.

Die Wohnanlage wird in den nächsten Monaten fertiggestellt und bezugsbereit.

Weitere 3- sowie 1-Zimmer-Wohnungen sind vorhanden. Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns.

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.

Fahrzeiten/ Entfernungen

- Bamberg ca. 15 Min.
- Forchheim ca. 15 Min.
- Anschlussstelle A73 ca. 5 Min.
- Bahnhof Hirschaid ca. 2 Min.





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau (Auswert. technisch nicht möglich) 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 3,0 Hg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

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

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 10,5 kWh/(m²a)

Angaben zum GEG:

Zulassungsbereich: Einbauten nach DIN EN 12056 und DIN EN 12053
 Vorlufen nach DIN V 9739
 Regelorg. nach § 34 GEG (Zustand/Objektverfügbarkeit)
 Ventilatorleistungen nach § 20 Absatz 4 GEG

Wärmeleitfähigkeit (λ): W/(m·K) Anbauleistungswert: kW/(m²a)
 Energieeffizienzkoeffizient (k): W/(m²a) Anbauleistungswert: W/(m²a)
 Strahlungsleistungswert (s): W/(m²a) eingetragene

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art | Deckungsanteil | Anteil der Endenergie |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|
| PuSolen | 10,0 % | 79,7 % |
| Geothermie und Oberflächennähe | 0,0 % | 12,0 % |
| Wärmepumpe | 9,0 % | 81,3 % |
| Summe | 19,0 % | 203,0 % |



Maßnahmen zur Einsparung

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder eine Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 55 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall aus unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Richtschnur auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die auf der Grundlage der Berechnung ermittelten Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus ohne Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubaus
⁴ EWH: Erdwärmehaube, MFW: Maßflächenheizung

Herzogen-Schwarz AG, Energieausweis-Paketstandard 2011.6