



## 96114 Hirschaid

# Erstbezug! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Stellplätzen in Hirschaid



**456.000 €**

Kaufpreis

**88,33 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0049951862344

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
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 m<sup>2</sup>. 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 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 <sup>1</sup> 5. August 2020

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Vorschau  
(Auswerten rechtlich nicht möglich) 2

---

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **10,5 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **9,7 kWh/(m²·a)**

Trübungsgrößenkategorie: **3,0** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf nach DIN V 18589 oder DIN V 4101-10: ☒   
 Endenergiebedarf nach DIN V 18589: ☐   
 Endenergiebedarf nach DIN V 18589 (Energieeffizienzkategorie): ☐   
 Endenergiebedarf nach DIN V 18589 (Energieeffizienzkategorie): ☐

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

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>2</sup>**

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Solarthermie	10,0 %	10,0 %
Geothermie und Umweltwärme	0,0 %	0,0 %
Windenergie	0,0 %	0,0 %
Summe	10,0 %	10,0 %

Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

---

**Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>**

Kategorie	Endenergiebedarf (kWh/(m²·a))
A	0
B	25
C	50
D	75
E	100
F	125
G	150
H	175
I	200
J	225
K	250
L	275
M	300
N	325
O	350
P	375
Q	400
R	425
S	450
T	475
U	500
V	525
W	550
X	575
Y	600
Z	625
AA	650
AB	675
AC	700
AD	725
AE	750
AF	775
AG	800
AH	825
AI	850
AJ	875
AK	900
AL	925
AM	950
AN	975
AO	1000
AP	1025
AQ	1050
AR	1075
AS	1100
AT	1125
AU	1150
AV	1175
AW	1200
AX	1225
AY	1250
AZ	1275
BA	1300
BB	1325
BC	1350
BD	1375
BE	1400
BF	1425
BG	1450
BH	1475
BI	1500
BJ	1525
BK	1550
BL	1575
BM	1600
BN	1625
BO	1650
BP	1675
BQ	1700
BR	1725
BS	1750
BT	1775
BU	1800
BV	1825
BW	1850
BX	1875
BY	1900
BZ	1925
CA	1950
CB	1975
CC	2000
CD	2025
CE	2050
CF	2075
CG	2100
CH	2125
CI	2150
CJ	2175
CK	2200
CL	2225
CM	2250
CN	2275
CO	2300
CP	2325
CQ	2350
CR	2375
CS	2400
CT	2425
CU	2450
CV	2475
CW	2500
CX	2525
CY	2550
CZ	2575
DA	2600
DB	2625
DC	2650
DD	2675
DE	2700
DF	2725
DG	2750
DH	2775
DI	2800
DJ	2825
DK	2850
DL	2875
DM	2900
DN	2925
DO	2950
DP	2975
DQ	3000
DR	3025
DS	3050
DT	3075
DU	3100
DV	3125
DW	3150
DX	3175
DY	3200
DZ	3225
EA	3250
EB	3275
EC	3300
ED	3325
EE	3350
EF	3375
EG	3400
EH	3425
EI	3450
EJ	3475
EK	3500
EL	3525
EM	3550
EN	3575
EO	3600
EP	3625
EQ	3650
ER	3675
ES	3700
ET	3725
EU	3750
EV	3775
EW	3800
EX	3825
EY	3850
EZ	3875
FA	3900
FB	3925
FC	3950
FD	3975
FE	4000
FF	4025
FG	4050
FH	4075
FI	4100
FJ	4125
FK	4150
FL	4175
FM	4200
FN	4225
FO	4250
FP	4275
FO	4300
FP	4325
FO	4350
FP	4375
FO	4400
FP	4425
FO	4450
FP	4475
FO	4500
FP	4525
FO	4550
FP	4575
FO	4600
FP	4625
FO	4650
FP	4675
FO	4700
FP	4725
FO	4750
FP	4775
FO	4800
FP	4825
FO	4850
FP	4875
FO	4900
FP	4925
FO	4950
FP	4975
FO	5000
FP	5025
FO	5050
FP	5075
FO	5100
FP	5125
FO	5150
FP	5175
FO	5200
FP	5225
FO	5250
FP	5275
FO	5300
FP	5325
FO	5350
FP	5375
FO	5400
FP	5425
FO	5450
FP	5475
FO	5500
FP	5525
FO	5550
FP	5575
FO	5600
FP	5625
FO	5650
FP	5675
FO	5700
FP	5725
FO	5750
FP	5775
FO	5800
FP	5825
FO	5850
FP	5875
FO	5900
FP	5925
FO	5950
FP	5975
FO	6000
FP	6025
FO	6050
FP	6075
FO	6100
FP	6125
FO	6150
FP	6175
FO	6200
FP	6225
FO	6250
FP	6275
FO	6300
FP	6325
FO	6350
FP	6375
FO	6400
FP	6425
FO	6450
FP	6475
FO	6500
FP	6525
FO	6550
FP	6575
FO	6600
FP	6625
FO	6650
FP	6675
FO	6700
FP	6725
FO	6750
FP	6775
FO	6800
FP	6825
FO	6850
FP	6875
FO	6900
FP	6925
FO	6950
FP	6975
FO	7000
FP	7025
FO	7050
FP	7075
FO	7100
FP	7125
FO	7150
FP	7175
FO	7200
FP	7225
FO	7250
FP	7275
FO	7300
FP	7325
FO	7350
FP	7375
FO	7400
FP	7425
FO	7450
FP	7475
FO	7500
FP	7525
FO	7550
FP	7575
FO	7600
FP	7625
FO	7650
FP	7675
FO	7700
FP	7725
FO	7750
FP	7775
FO	7800
FP	7825
FO	7850
FP	7875
FO	7900
FP	7925
FO	7950
FP	7975
FO	8000
FP	8025
FO	8050
FP	8075
FO	8100
FP	8125
FO	8150
FP	8175
FO	8200
FP	8225
FO	8250
FP	8275
FO	8300
FP	8325
FO	8350
FP	8375
FO	8400
FP	8425
FO	8450
FP	8475
FO	8500
FP	8525
FO	8550
FP	8575
FO	8600
FP	8625
FO	8650
FP	8675
FO	8700
FP	8725
FO	8750
FP	8775
FO	8800
FP	8825
FO	8850
FP	8875
FO	8900
FP	8925
FO	8950
FP	8975
FO	9000
FP	9025
FO	9050
FP	9075
FO	9100
FP	9125
FO	9150
FP	9175
FO	9200
FP	9225
FO	9250
FP	9275
FO	9300
FP	9325
FO	9350
FP	9375
FO	9400
FP	9425
FO	9450
FP	9475
FO	9500
FP	9525
FO	9550
FP	9575
FO	9600
FP	9625
FO	9650
FP	9675
FO	9700
FP	9725
FO	9750
FP	9775
FO	9800
FP	9825
FO	9850
FP	9875
FO	9900
FP	9925
FO	9950
FP	9975
FO	10000

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelheit zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, den Energieeffizienzwert oder die Energieeffizienzkategorie eines Gebäudes zulassen. Die angegebenen Werte sind als Richtwerte zu verstehen. Die angegebenen Werte sind als Richtwerte zu verstehen. Die angegebenen Werte sind als Richtwerte zu verstehen.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 39 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> EPV: Enqueteverfahren, MPE: Maßnahmenebene

Herz nach Schema AG, Energieausweis-Publikation 2018.6