

# Exposé

## Wohnung in Hirschaid

**3 Zimmer Neubau Erstbezug, Bahnhoﬂsnähe, Aufzug, Wärmepumpe, PV Anlage, Lüftung, Balkon/Garten**



Objekt-Nr. OM-448202

### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Amlingstadtr Str. 21  
96114 Hirschaid  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Miete Garage/Stellpl.	70 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	78,65 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3 Zimmer Neubau Wohnungen, Bahnhofsnähe, Aufzug, Wärmepumpe, PV Anlage, Lüftung, Balkon/Garten

Highlights des Gebäudes:

- KFW 40 QNG zertifiziert - Energieeffizient und Nachhaltig
- Barriere Ready nach QNG – Viele Ausführungen und Vorbereitungen, um Senioren und/oder Menschen mit Beeinträchtigung das Wohnen leichter zu machen
- Ökobilanz Plus zertifiziert – Der Bau und Betrieb des Gebäudes stößt wesentlich weniger CO<sub>2</sub> aus als ein Standard Gebäude
- Aufzug über alle Etagen
- Energieeffiziente, massive und ökologische/nachhaltige Bauweise
- Erdgeschosswohnungen alle mit Terrasse und eigenem Gartenanteil
- Luft/Wasser Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage und Stromspeicher (Stromerzeugung reicht größtenteils aus, um im Winter das Gebäude zu heizen!)
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden, Videotürsprechanlage
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche mit Glastrennwand und Glastür
- Dezentrale Lüftungsanlage für ein angenehmes Wohnklima
- Große Balkone mit Milchglas Geländer und Edelstahlhandlauf
- Designvinylboden in vielen Holz- oder modernen Optiken
- Jeweils eigener Abstellraum im Keller mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller mit eigenen Anschlüssen
- Carports und Stellplätze rund um das Haus
- Müll und Fahrradunterstand seitlich vom Haus
- Hochwertige Ausstattung und Materialien

## Lage

Hirschaid ist ein idyllischer Ort in Oberfranken, gelegen im schönen

Regnitztal, im Bundesland Bayern. Als eine aufstrebende Gemeinde in der Metropolregion Nürnberg bildet sie ein attraktives Zentrum für Wohnen, Arbeiten und

Freizeit. Mit einer Einwohnerzahl von rund 12.000 Menschen bietet Hirschaid eine ruhige und familiäre Atmosphäre, kombiniert mit moderner Infrastruktur.

Wohnen und Leben

Hirschaid ist ein lebenswerter Ort mit Vorzügen für jeden Geschmack und Bedarf, sei es für Singles, Paare oder Familien. Umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Flüssen ist die Marktgemeinde ein Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber.

## Verkehrsanbindung

Durch die günstige Lage an der Autobahn A73 und die Nähe zur B470 ist Hirschaid optimal erreichbar. Zudem bietet der Bahnhof Hirschaid direkte Zugverbindungen nach Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg, was den Ort zu einem beliebten Wohnort für Pendler macht.

## Bildung und Kultur

Die Marktgemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur im Bildungsbereich mit Kindergärten, Grund- sowie Mittelschule direkt vor Ort. Weiterführende Schulen und Hochschulen sind im nahegelegenen Bamberg und in der Universitätsstadt Erlangen zu finden. Kulturell kommt in Hirschaid auch keine Langeweile auf: regelmäßige Veranstaltungen, wie das traditionelle Kirchweihfest, Konzerte und Ausstellungen, prägen das bunte Gemeindeleben.

## Freizeit und Erholung

Mit dem Freizeitbad „FrankenLagune“ bietet Hirschaid Badespaß und Wellness für die ganze Familie. Zahlreiche Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sorgen

## WILLKOMMEN IN HIRSCHAID

Charmante Marktgemeinde in der Metropolregion Nürnberg

für ein aktives Gemeinschaftsleben. Für Outdoor-Begeisterte laden Rad- und Wanderwege entlang der Regnitz und durch die umliegende Natur zu Aktivitäten ein.

## Wirtschaft

Hirschaid ist ein attraktiver Standort für Unternehmen. Eine Vielzahl an Gewerbebetrieben verschiedener Branchen profitieren von der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu wirtschaftsstarken Städten wie Nürnberg und Bamberg. Der lokale Handel und Gastronomieangebote tragen zu einer lebendigen Ortsmitte bei.

## Resümee

Hirschaid präsentiert sich als eine Gemeinde, die Tradition und Moderne vereint, gepaart mit einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Möglichkeiten. Ein idealer Ort, um Wurzeln zu

schlagen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Exposé - Grundrisse

