

www.henninghaus.de



HENNING HAUS-EXPOSÉ

REIHENENDHAUS MIT KELLER IN ELLIEHAUSEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | schaper@henninghaus.de | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

ÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Wir bieten die Gelegenheit zum Kauf eines schön gelegenen Eigenheims auf einem Eigentumsgrundstück in einem familienfreundlichen Umfeld in Göttingens beliebten Stadtteil Elliehausen.

Die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 sowie die gute Anbindung zu den großen Arbeitgebern der Stadt Göttingen (Sartorius liegt quasi in Sichtweite nebenan) machen dieses erst 23 Jahre junge und massiv gebaute Reihenendhaus mit Keller zu einer interessanten und vielleicht schon lang gesuchten Immobilie für viele „Haussuchende“ in Göttingen.

Dazu kommt die für ein Reihenhaus komfortable Grundstücksgröße von 352m² Fläche mit einer an der Giebelseite laufenden Zuwegung zum hinteren Grundstücksteil. So haben Sie einen Gartenteil auf der Ostseite, auf der sich auch der Hauseingang befindet, und den anderen zur sonnigen Westseite gelegenen Teil, auf der sich auch die an das Wohnzimmer angrenzende Terrasse befindet. Das Grundstück ist mit einer Hecke schön eingewachsen und so kaum einsehbar. Vorhanden sind derzeit 2 PKW-Stellplätze. Der Bau von Carport-/ggf. Garage ist auf dem Grundstück möglich.

352 m² GRUNDSTÜCK	163,07 m² WOHN- UND NUTZFLÄCHE	GAS GAS-/ZENTRAL- HEIZUNG	3 KELLERRÄUME	1 EINBAUKÜCHE ENTHALTEN	1998 BAUJAHR
--	--	--	-------------------------	--------------------------------------	------------------------

- 350m² Eigentumsgrundstück
- Reihenendhaus als Massivbau mit Keller
- Baujahr 1998
- 163,07 m² Wohn- und Nutzfläche
- davon ca. 120m² Wohnfläche einschl. der Ausbaureserve im Spitzboden
- Gas-/Zentralheizung
- Kunststofffenster, Doppel-Isolierverglasung

- Einbauküche ca. 4 Jahre alt im Preis enthalten
- 2 Kellerräume und Waschküche/HWR
- EG mit Wohn-/Eßzimmer, Küche und Gäste WC
- OG mit 3 Schlafzimmern, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- + Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Antennen-/ und Telefonanschlüsse sowie LAN-Anschlüsse auf allen 4 Ebenen

Preis: 415.000

Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Käufer.

Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

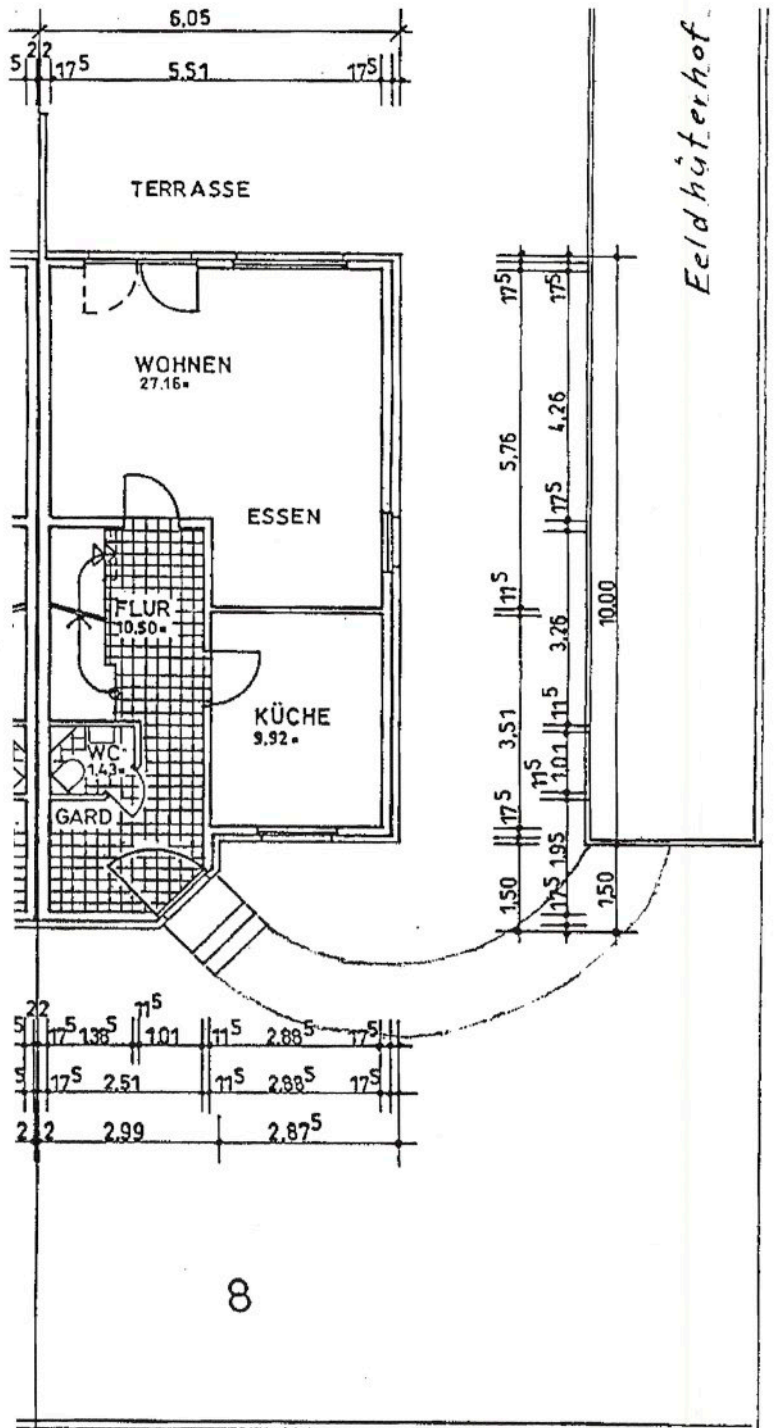
BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | schaper@henninghaus.de | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS

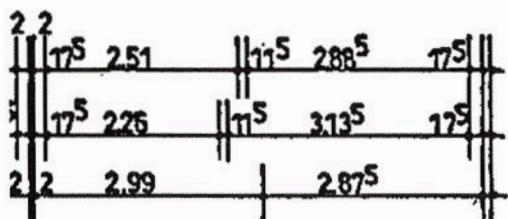
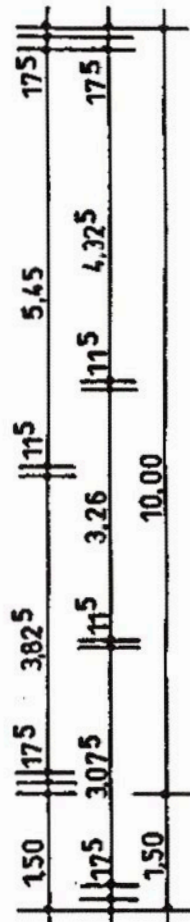
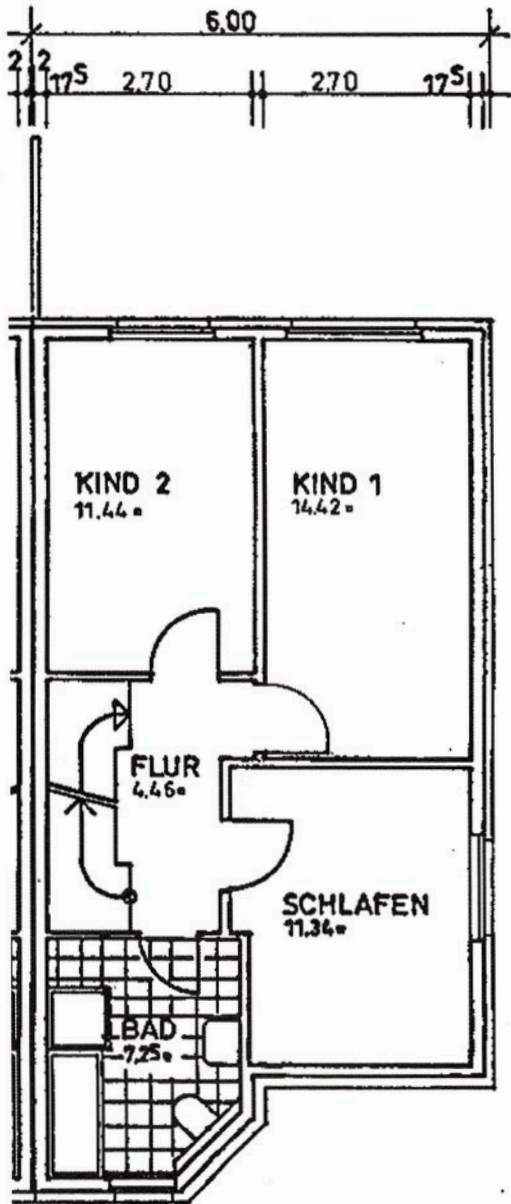
ERDGESCHOSS



REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS

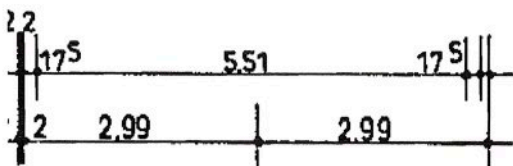
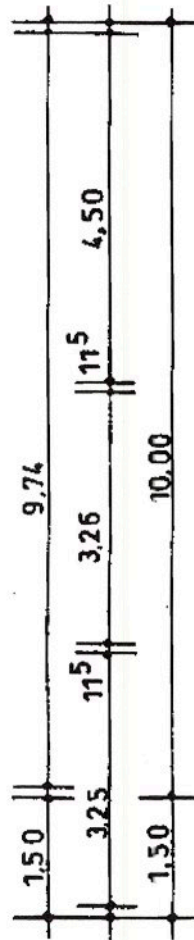
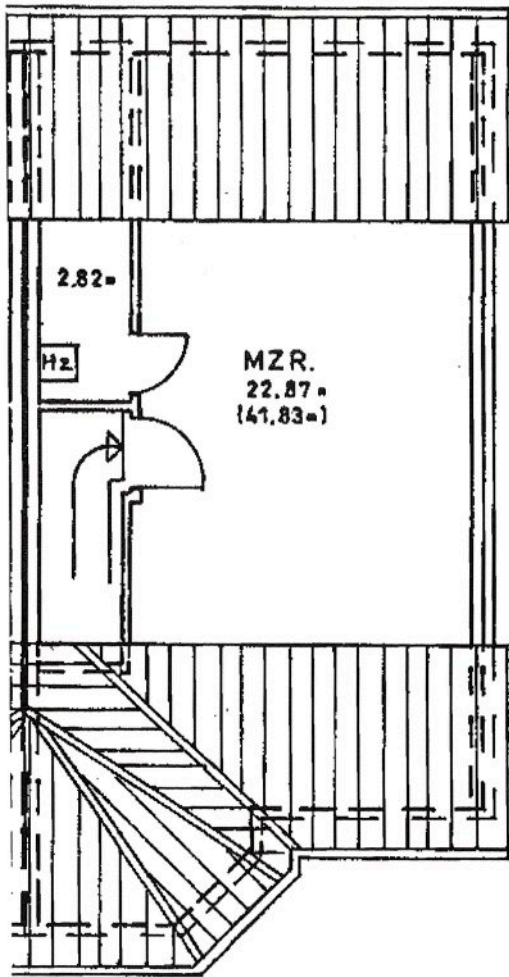
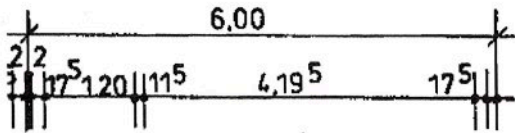
OBERGESCHOSS



REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS

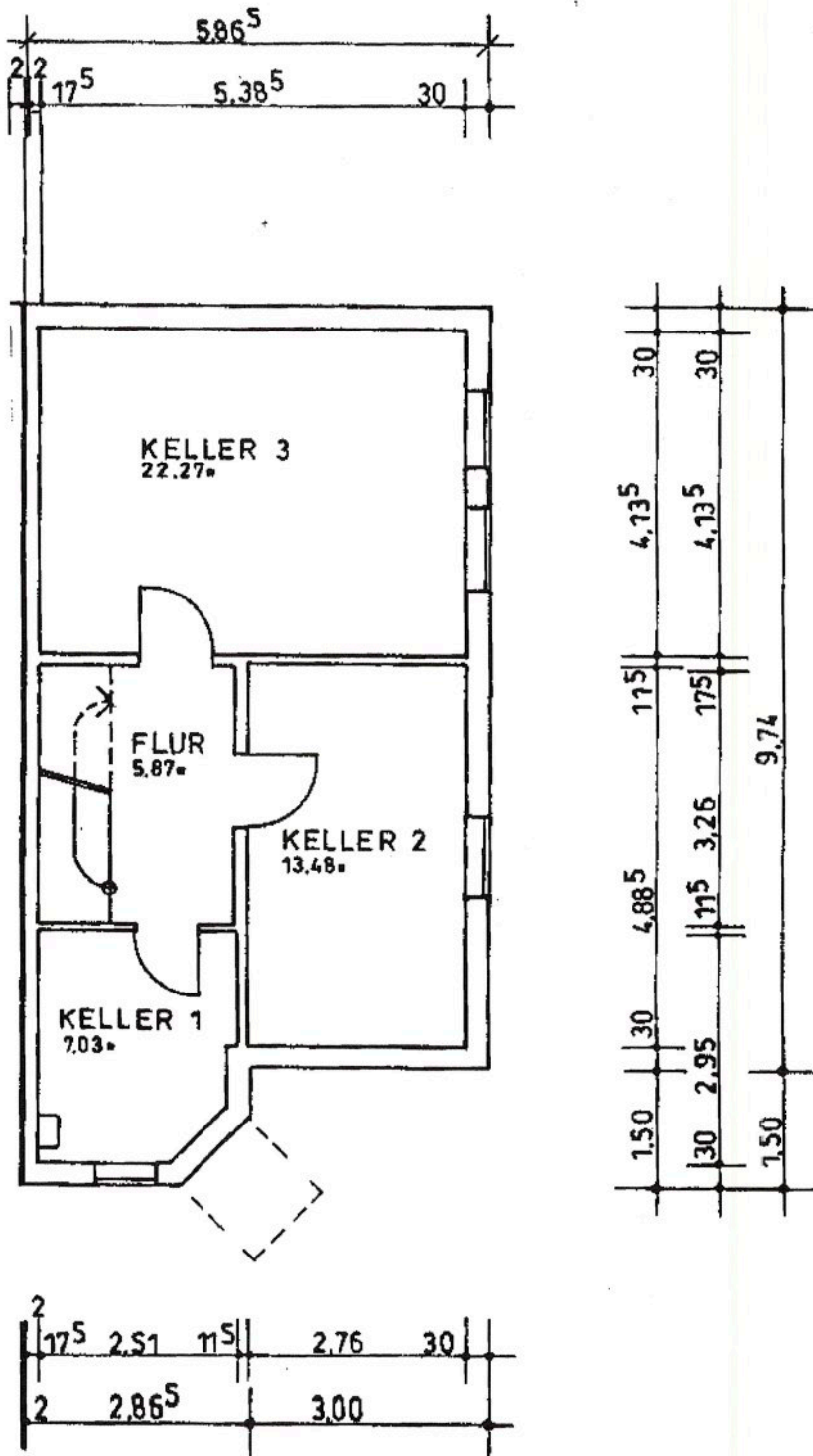
DACHGESCHOSS



REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS

KELLERGESSCHOSS



REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

IMPRESSIONEN



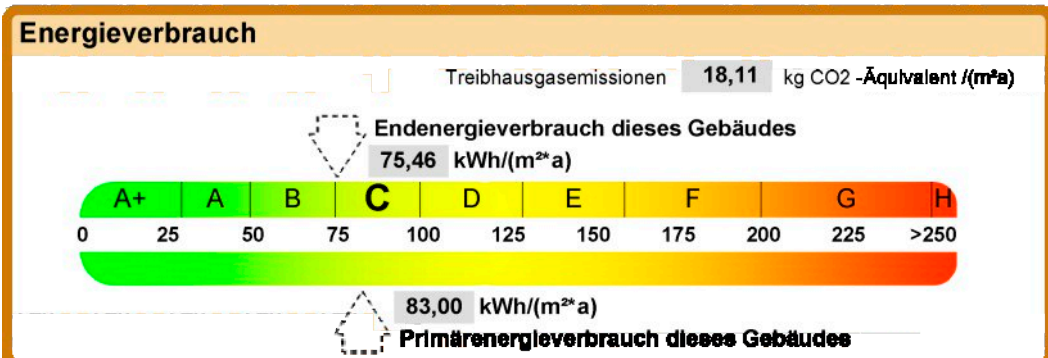
REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

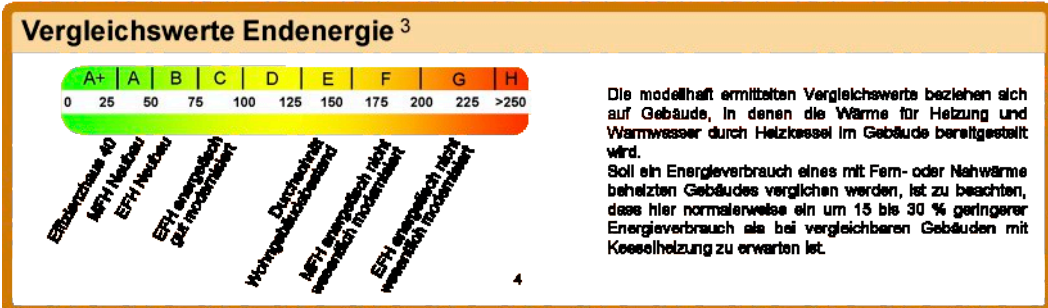
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² NI-2021-003708032
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 75,46
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	10750,00	1935,00	8815,00	1,12
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,10	10900,00	1982,00	8918,00	1,10
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,10	12030,00	2185,40	9844,60	1,13



Erläuterungen zum Verfahren

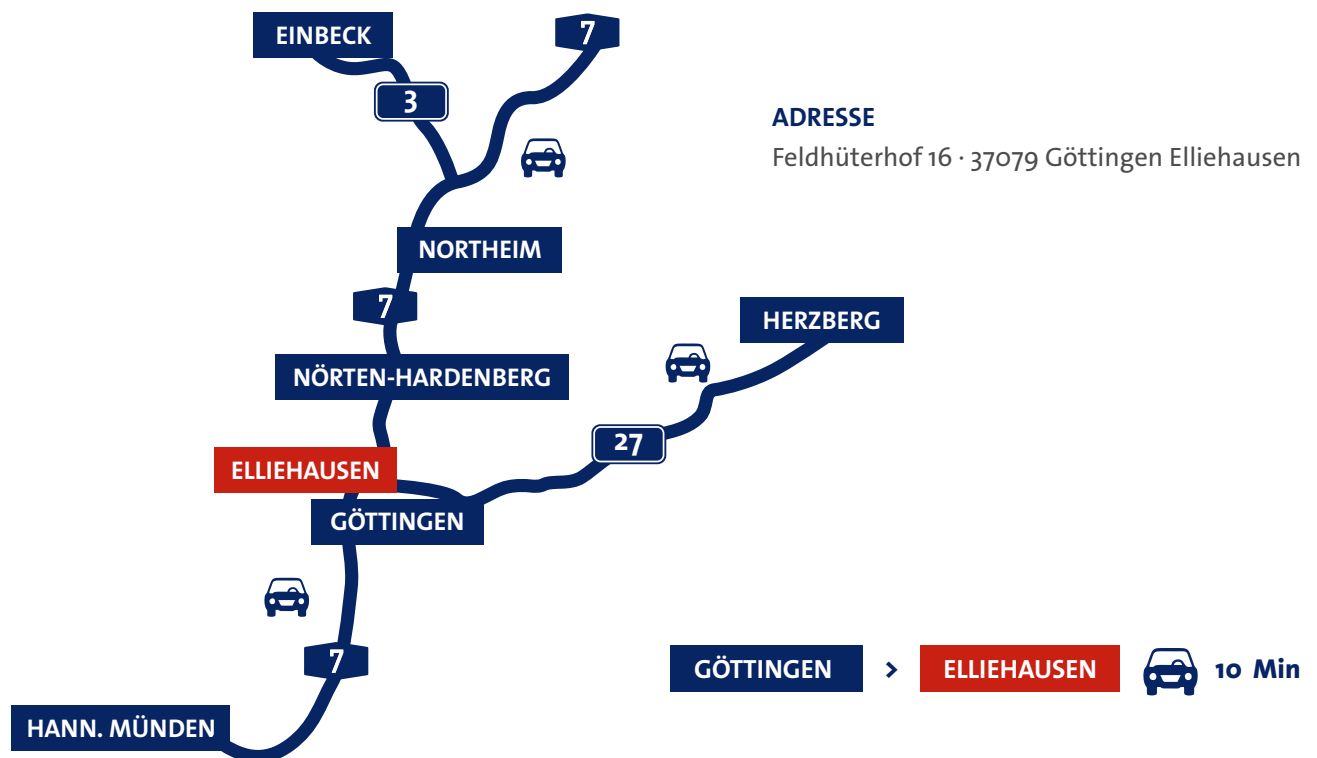
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

DIE LAGE

ELLIEHAUSEN



Elliehausen ist ein familienfreundlicher Ort mit ca. 3.100 Einwohnern und guter Stadtbusanbindung im erweiterten Stadtgebiet Göttingen. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10 Minuten. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Elliehausen in alle Himmelsrichtungen gut angebunden.

Die Arbeitsplätze der größeren Göttinger Arbeitgeber erreichen Sie von hier aus in 5 bis 15 Minuten mit dem PKW. Beispielsweise liegt der Global Player, die Sartorius AG, mit der Hauptniederlassung gleich nebenan.

Bis zu den Arbeitsplätzen in Göttingens Krankenhäuser oder die Max-Planck Forschungseinrichtungen im Bereich Göttingen-Weende und Nikolausberg, sind es nur 5-8 Kilometer. Genauso sind Sie in knapp 5 Minuten bereits über den Anschluss Göttingen Süd auf der A7 unterwegs.

Einkaufsmöglichkeiten im Ort sind gegeben. Göttingens Haupteinkaufsmeile, der Kaufpark, liegt nur 2 Kilometer südlich. Ärztliche Versorgung und auch ein Kindergarten befinden sich ebenfalls direkt im Ort.

REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

HENNING SCHAPER

IHR ANSPRECHPARTNER


Henning Schaper besitzt **langjährige Erfahrungen in der Immobilienvermarktung** und war in den letzten Jahren als Vertriebsleiter verantwortlich für den Immobilienvertrieb eines größeren Kreditinstituts in Südniedersachsen. Neben dem klassischen Immobilienhandel liegt ein weiterer Schwerpunkt seiner Arbeit im **Neubaubereich**, in dem er sich sehr zu Hause fühlt. Die **Entwicklung von Grundstücken** und die **Begleitung des Planungsprozesses** bis hin zur Erreichung der Baureife ist für ihn dabei genauso spannend und kreativ fordernd, wie die anschließende **Realisierung und Vermarktung** der häufig auch länger vorbereiteten Bauvorhaben.



HENNING SCHAPER

in Göttingen geboren,
in Hardegsen zu Hause

- Bankkaufmann
- Sparkassenbetriebswirt
- langjährige Vertriebserfahrung

 +49 (0) 151.531 405 32
schaper@henninghaus.de
www.henninghaus.de



MARLEEN SCHAPER

Im administrativen Teil wird Henning Schaper durch seine Tochter **Marleen Schaper** unterstützt. Neben ihrer eigentlichen beruflichen Tätigkeit ist sie auch für Firma Henning Haus tätig. Zu Ihren Aufgaben gehören insbesondere das Erstellen schöner Fotos der zu vermarktenden Immobilien und die professionelle Bildbearbeitung. Sie ist ebenfalls im Umgang mit Drohnen / Quadroptern geschult und in der Lage, unter Beachtung der entsprechenden behördlichen Regelungen und Auflagen, optimale Luftbildaufnahmen der zu vermarktenden Immobilien zu erstellen.

REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

HENNING HAUS

WER WIR SIND

Die Firma HenningHaus wurde Mitte 2020 gegründet um den **vier Handlungsfeldern**, in denen Henning Schaper sich als Immobilienspezialist bewegt, einen Rahmen zu geben.

#1 | BAUPROJEKTENTWICKLER

Firma Henning Haus entwickelt, realisiert und vermarktet zusammen mit namhaften Baupartnern Hausbauprojekte im Großraum Südniedersachsen. Das Spektrum geht hierbei von der Grundstücksbewertung, über das Anstellen von Recherchen zu genehmigungsfähigen Bebauungsmöglichkeiten bis hin zur Suche von Partnern für die Planung und die anschließenden Realisierung der Bauvorhaben.

#2 | NEUBAUPARTNER

Firma Henning Haus arbeitet regelmäßig mit mehreren namhaften Bauunternehmen aus der Region zusammen. Hierdurch besteht eine hohe Transparenz zu bebaubaren Grundstücken sowie laufenden und geplanten Bauvorhaben, die von Firma Henning Haus mit angeboten werden. Genauso erhalten Sie über die Kooperationspartner der Firma Henning Haus individuelle Hausangebote zu Ihrem Traumhaus wenn Sie z.B. schon ein Grundstück dafür erworben oder in Aussicht haben. Kostenfrei!

#3 | BAURATGEBER

Für den Fall, dass Sie neu bauen wollen und sich im Vorfeld und/oder während der Bauphase allgemeine Informationen wünschen oder einen Rat zu Ihrem Bauvorhaben einholen möchten, sind Sie ebenfalls richtig bei Firma Henning Haus. Henning Schaper gibt Ihnen aus seiner langjährigen Erfahrung gern Tipps und Informationen, die sehr hilfreich sein können und Ihnen Sicherheit in der Abwicklung und Begleitung Ihres Bauvorhabens geben. Auf Wunsch begleitet er Sie in einem von vornherein festgelegten Umfang auch durch die gesamte Bauphase.

#4 | IMMOBILIENMAKLER

Die Vermarktung klassischer Bestandsimmobilien übernimmt Henning Schaper in Ihrem Auftrag ebenfalls. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie ein Grundstück, ein kleines Apartment oder eine ganze Wohnanlage veräußern möchten. Henning Schaper ist Ihr Netzwerk-makler und verfügt über viele Jahre Vertriebserfahrung und über gute Kontakte auch in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Maklerbüros im Göttinger Umfeld. Sie erhalten von Henning Haus auch eine kostenfreie Wertschätzung zu der von Ihnen zu veräußernden Immobilie.

In allen Bereichen fängt alles immer mit einem ersten Gespräch an. Wir freuen uns wirklich sehr darauf, Sie und Ihr persönliches Immobilienthema kennen zu lernen.

Wir sagen Ihnen wo, was, wie und mit wem geht!

HENNING HAUS, IMMER EINE GUTE ADRESSE FÜR IHR IMMOBILIENTHEMA.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | schaper@henninghaus.de | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

REIHENENDHAUS MIT KELLER | ELLIEHAUSEN

IHRE NOTIZEN

SCHNELL VERMERKT

Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Allgemeine Geschäftsbedingungen: Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage falls, ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Käuferseite vorgenommen werden. Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden durch Legitimationsprüfung festzustellen.



HENNING **HAUS**