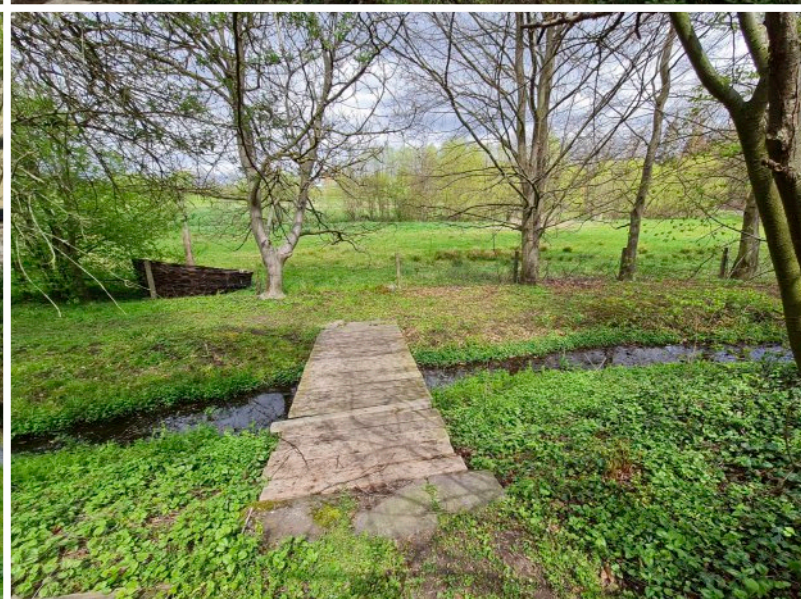


www.henninghaus.de



HENNING HAUS-EXPOSÉ

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS“ HARDEGSEN-HEVENSEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

ÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Angeboten wird hier Wohnung Nr. 3 (Obergeschoss) von 5 Wohneinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche einschließlich des Nebengebäudes beläuft sich auf rund 226 m². Der Miteigentumsanteil an der Wohnanlage beträgt 27,23%. Die Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von rund 128m² bei 5 (6) Zimmer. Das Ursprungsbaujahr ist 1765 und ab 2011 wurde grundlegend saniert.

Zur Wohnung gehört ein Nebengebäude, mit einem Sondernutzungsrecht. Dieses kann verschiedenartig, je nach Interessenlage, genutzt werden. Es verfügt über moderne Räumlichkeiten, mit rund 69 m² Wohnfläche bei einem offenen Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafbereich, Bad und Küche. Der Endausbau läuft grade noch.



HAUPTHAUS	ca. 157 m² WOHN- & NUTZFLÄCHE	ca. 128 m² WOHNFLÄCHE	5(6) ZIMMER	1765 BAUJAHR	2011 SANIERT
ATEILIER	ca. 69 m² WOHN- & NUTZFLÄCHE		HOBBY SPORT GÄSTE WELLNESS UVM. VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN		

Preis: 355.000

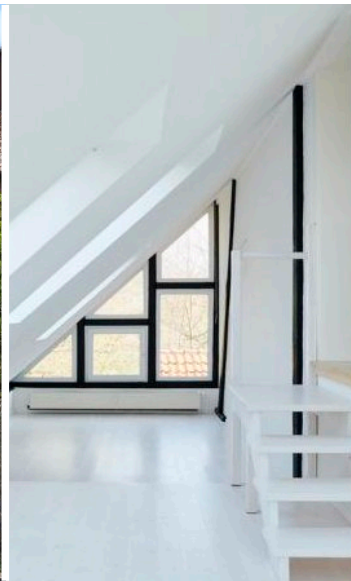
Kosten: 2,0 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Käufer.
Kosten: 2,0 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

DIE HIGHLIGHTS IN DER ÜBERSICHT



- massives historisches Wohnanwesen „frühere Gutsherren von Pape“
- in die Wohnanlage wurde regelmäßig investiert, Zustand TOP
- Installationen 2011, Heizung 2012, Fenster 2012, Solarthermie 2014
- Altbauwohnung mit teilweise Dielenfußböden und Deckenhöhen von 3,20m
- die Eigentumswohnung wurde in 2019 saniert/renoviert
- u.a. Elektrik, neuer Lehmputz, Heizkörper mit AVM Smart Home, Installationen/Leitungen
- Wohlfühlambiente auch im sog. Wintergarten, der auch Homeoffice sein kann
- Atelier/Gästewohnung/Sauna-Wellness-Fitnesshaus im separaten massiven Nebengebäude
- sehr gute Internetverbindung mit GöTel, max. 1000 Mbit
- parkähnliches Grundstück mit Bachlauf und Wiesenanteil
- alter Baumbestand
- im Anbau befindlicher Abstell-/Kellerraum
- Carportanlage mit einem Stellplatz für diese Wohneinheit
- gewerbliche Nutzung der Räume ist möglich (Büros und Praxen etc.)

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

BESCHREIBUNG DES OBJEKTS

Diese Immobilie bietet Ihnen ein ganz besonderes Flair. Zum einen viel Natur, ein weitläufiges parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand und von einem Bachlauf durchquert. Zum anderen ein beeindruckendes Gebäude als Wohnanlage für 5 Parteien mit massiven dickwandigen alten Mauern in einem zeitgemäßen und modernen Ausbaustandard. Dazu weht noch ein Hauch der Geschichte aus der Historie des alten Gutshofes und der früheren Eigentümer „die Gutsherren von Pape“ durch das Gebäude.



Das und noch viel mehr, finden Sie in Hevensen, mit ca. 700 Einwohnern zur Gemeinde Hardeggen gehörend, nur 10 PKW Minuten nördlich von Göttingen-Weende. Vielen dürfte Hevensen auch als der Ort mit dem internationalen Schulbauernhof bekannt sein.

Ein „Katzensprung“ bis zu den vielen Arbeitsplätzen im Bereich Göttingen-Weende und Nikolausberg oder auch in Richtung Northeim und Einbeck. Aber im Zeitalter des Homeoffice ist es ja fast egal wo Ihre Traumwohnung sich befindet, sofern der Internetanschluss

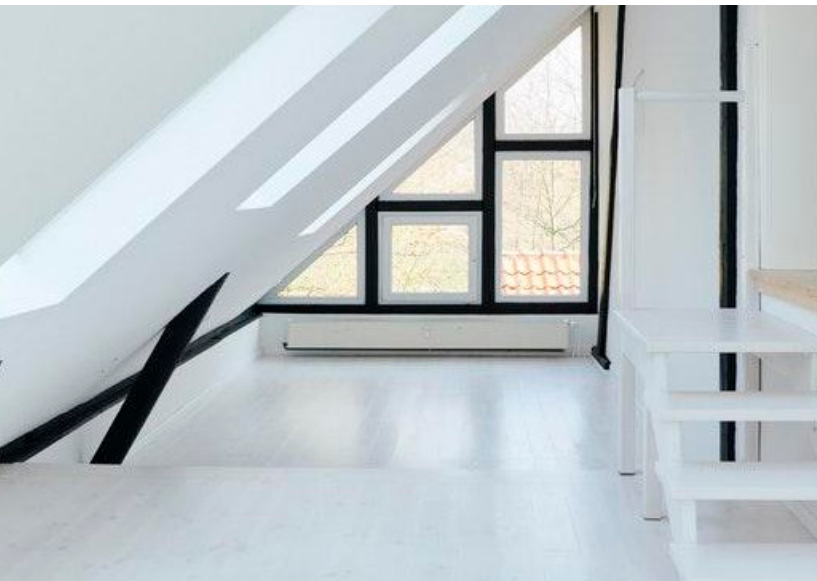
nur ausreichend ist. Und da finden Sie hier in Hevensen optimale Voraussetzungen mit einem Glasfaseranschluss (GöTel, max. 1000 Mbit). Es sollte Sie also kaum etwas davon abhalten, sich diese interessante nicht ganz alltägliche Immobilie mit vielen Nutzungsmöglichkeiten als Ihr neues Zuhause oder auch als Ihre künftige berufliche Wirkungsstätte anzuschauen. Am besten verbinden Sie beides miteinander und erfüllen sich hier den Traum von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

BESCHREIBUNG DES OBJEKTS



Die aus dem Exposé ersichtlichen Grundrisse und Bilder geben Ihnen schon einmal einen guten Überblick über die Räumlichkeiten.

Etwas ganz Besonderes stellt das zur Hauptwohnung gehörende Nebengebäude dar, welches auch separat vermietet werden kann. Oder Sie nutzen z.B. nur dieses Nebengebäude für sich, persönlich oder beruflich, und vermieten die Hauptwohnung. Vieles ist möglich, wie auch die Nutzung als Atelier, Wellnessbereich mit Sauna und Fitnesszone oder als gelegentlich von Ihnen genutzte Ferienwohnung oder Zufluchtsort, wenn Sie

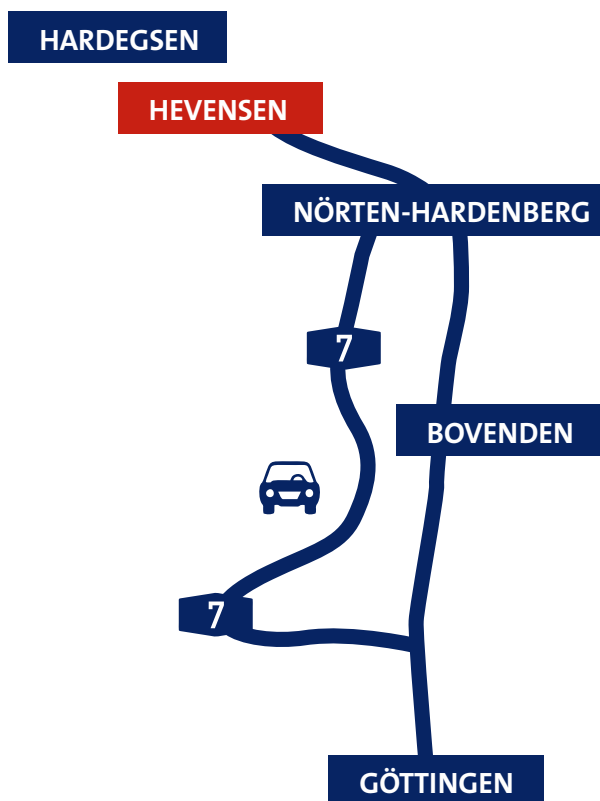
einfach mal „raus wollen“ und für sich sein möchten. Lassen Sie sich inspirieren und schauen Sie sich bei einer Besichtigung alles in Ruhe an. Lassen Sie ganz in Ruhe auch die geräumige Hauptwohnung auf sich wirken, in der insbesondere der teilweise vorhandene Dielenfußboden sowie die Raumhöhen von 3,20m den Charakter einer gut sanierten Altbauwohnung unterstreichen. Die Wohnung bietet Ihnen je nach individuellem Nutzungswunsch einen 4-6 Zimmer-Grundriss.

Wir freuen uns bei Interesse auf Ihre Kontaktaufnahme.

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

DIE LAGE

HARDEGSEN-HEVENSEN



ADRESSE

Mühlenstraße 4, 37181 Hardeggen OT: Hevensen
Nur 10 Minuten PKW-Fahrtzeit bis Gö-Weende

GÖTTINGEN > HEVENSEN  15 Min

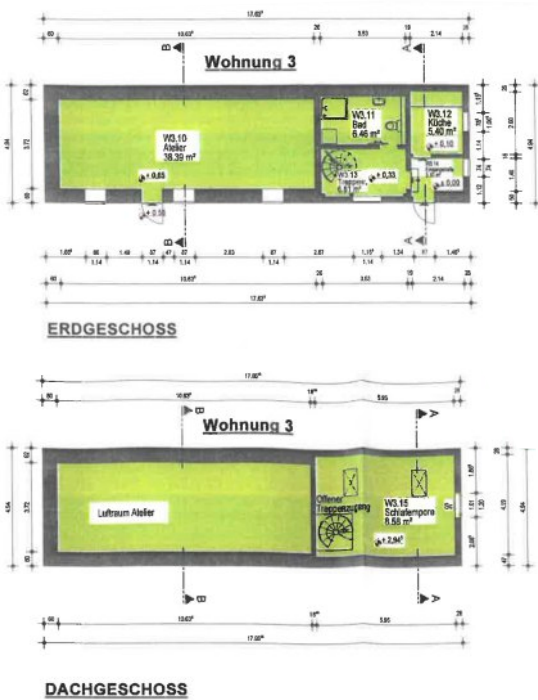
Hevensen ist ein kleinerer und verkehrstechnisch sehr gut angebundener Ortsteil der gemütlichen Fachwerkstadt Hardeggen. Die A7 erreichen Sie über die Auffahrt in Nörten-Hardenberg in weniger als 5 Minuten. Genau so die Zufahrt zur B3 Richtung Göttingen oder auch Northeim/Einbeck. Ein idealer Wohnort für alle, die schnell auf der Nord-Südachse unterwegs sein möchten und beispielsweise zwischen Hannover und Kassel pendeln müssen. Göttingen erreichen Sie von hier mit dem PKW in nur 15 Minuten.

Die beschauliche Fachwerkstadt Hardeggen mit ca. 4.500 Einwohnern (mit Ortsteilen ca. 8.000 Einwohner) liegt landschaftlich reizvoll gelegen zwischen den Naherholungsgebieten im Harz und im Solling. Hardeggen mit seinen schönen Hanglagen wird auch das Tor zum Solling genannt. Von hier haben Sie es nicht weit zu schönen Wander- und Bikerwegen, die sich quer durch den Solling bis rüber an die Weser ziehen. Sie finden hier alles, was Sie zum Leben brauchen. Unter anderem Kindergärten, Grundschule, ärztliche Versorgung, 3 Supermärkte, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Sporteinrichtungen und ein großes tolles Schwimmbad.

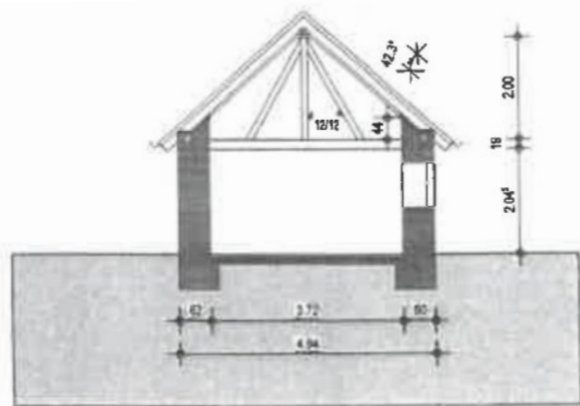
Die angenehme Lage, moderate Grundstückspreise und die gute Verkehrsanbindung wirken sich positiv auf die Entscheidung aus, im Raum Hardeggen zu leben. In den letzten Jahren haben sich viele auch junge Familien dazu entschlossen, in Hardeggen und seinen Ortsteilen zu wohnen und hier ihr Eigenheim zu bauen. Auch Hevensen verfügt über ein größeres Neubaugebiet, welches in den letzten Jahren insgesamt bebaut worden ist.

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

DER LAGEPLAN DES OBJEKTES



ATELIER



WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

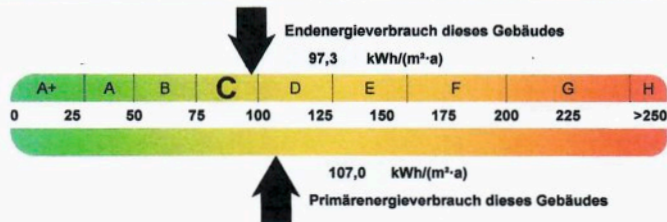
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NI-2019-002665028

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

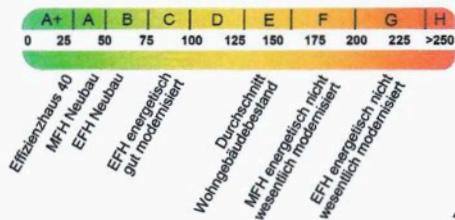
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2014	30.11.2017	Erdgas LL	1,10	219678	66641	153037	1,03

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{w}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

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 Hardegse 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.

WOHNEN IM „ALTEN SCHLOSS" | HARDEGSEN-HEVENSEN

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



HENNING **HAUS**

www.henninghaus.de