

[www.henninghaus.de](http://www.henninghaus.de)



HENNING HAUS-EXPOSÉ

# 1-2 FAMILIENHAUS IN WAAKE



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# ÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Angeboten wird hier ein 1-2 Familienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten und Kellergeschoss sowie einer neben dem Haus stehenden Garage. Es handelt sich um ein Zenker-Fertighaus Typ B114/001, welches im Jahr 1978 in Waake seinen Platz gefunden hat, ein wirkliches Raumwunder. Das Erdgeschoss ist durch die Hanglage des Grundstücks eigentlich das Obergeschoss mit Balkon zur Westseite. Es beinhaltet auf 98,52 m<sup>2</sup> eine geräumige 4 Zimmer Wohneinheit mit Bad, separaten WC und geräumiger Diele. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zu der nach Westen ausgerichteten Terrasse,

über die sich auch der Außenbereich des Grundstücks erreichen lässt. Das Bad im Erdgeschoss ist in jüngster Zeit erneuert worden. Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine abgeschlossene Wohneinheit, mit einem 3 Zimmer Grundriss auf 54,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der massive Keller liegt durch die Hanglage zur Straßenseite frei zugänglich und bietet auf der Ostseite einen Nebeneingang. Neben einem Hobbyraum befinden sich im Kellergeschoss ein größerer Waschkeller sowie 3 weitere Kellerräume.

**2 (EG & DG)** WOHNEINHEITEN    **7** ZIMMER    **98,52 m<sup>2</sup>** ERDGESCHOSS    **54,08 m<sup>2</sup>** DACHGESCHOSS    **ca. 90 m<sup>2</sup>** KELLER    **1978** BAUJAHR

Bitte planen Sie bei Ihren Überlegungen Renovierungs-/Sanierungsarbeiten z.B. für den Austausch der schon älteren Heizungsanlage ein, die aber technisch noch in Ordnung und funktionsfähig ist. Durch die Größe des Kellers wäre ein Umrüsten z.B. auf eine geförderte Pellet-Heizung und/oder der Einbau einer Solarthermieanlage / Photovoltaikanlage auch mit größerem Pufferspeicher möglich.

**MASSIVER KELLER,  
VERKLINKERT**  
KELLER

**ZENKER-  
FERTIGHAUS**  
QUALITÄT

**GRÖSSTENTEILS  
ERNEUERT**  
FENSTER

**2 BÄDER &  
SEP. WC**  
SANITÄR

## Preis: 229.000

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



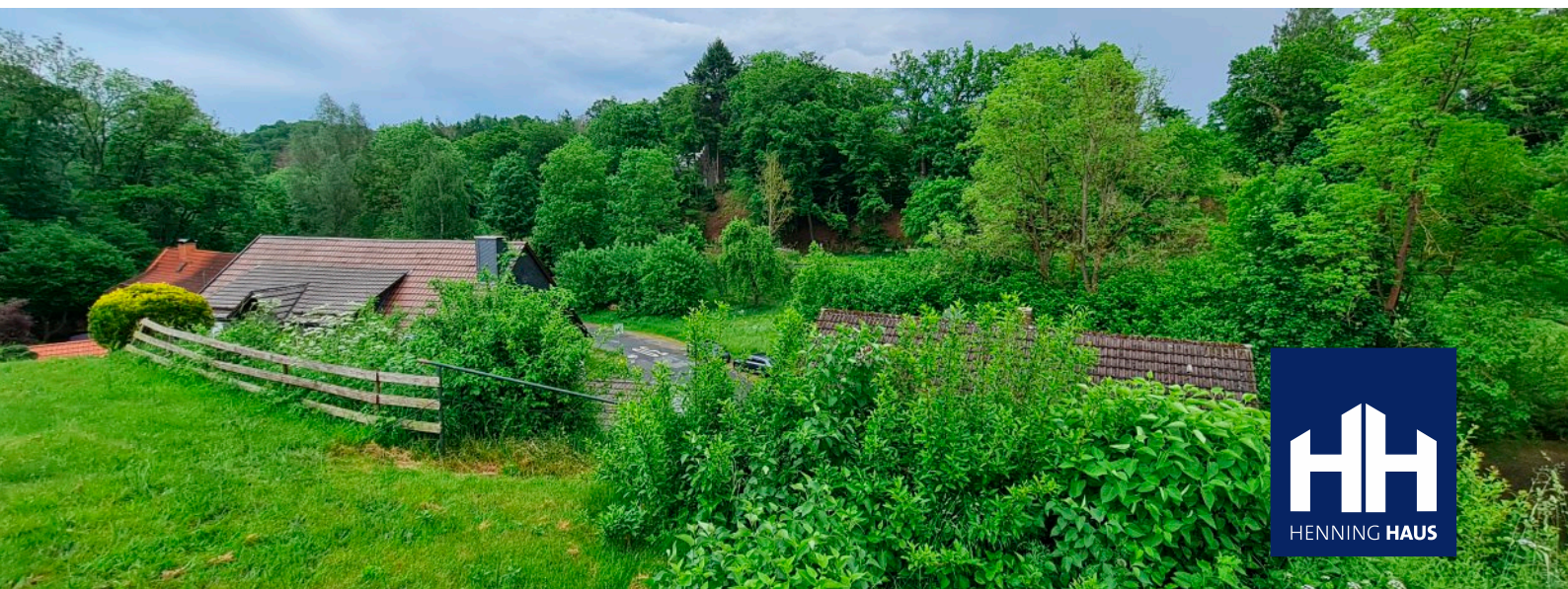
1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# 1.340 m<sup>2</sup>

## DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt in östlicher Ortsrandlage der Ortschaft Waake und hat eine Größe von 1.340 m<sup>2</sup>. Es wird geteilt durch einen Höhengsprung in den vorderen Teil, der zur Straße hin mit dem Haus bebaut ist, und in den hinteren oder besser, oberhalb liegenden Teil, auf dem sich ein tolles Gartengrundstück mit Gartenhütte

und schönem Blick befindet. Ein Ort, an dem Sie einfach für sich sein und vielleicht auch mal mit Familie und Freunden „bei einem Bier“ und Lagerfeuer entspannen und Spaß haben können. Hier finden sich auch Obstbäume. Das Grundstück ist von der Hausseite aus über eine steilere Treppenanlage zu erreichen.



**1.340 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

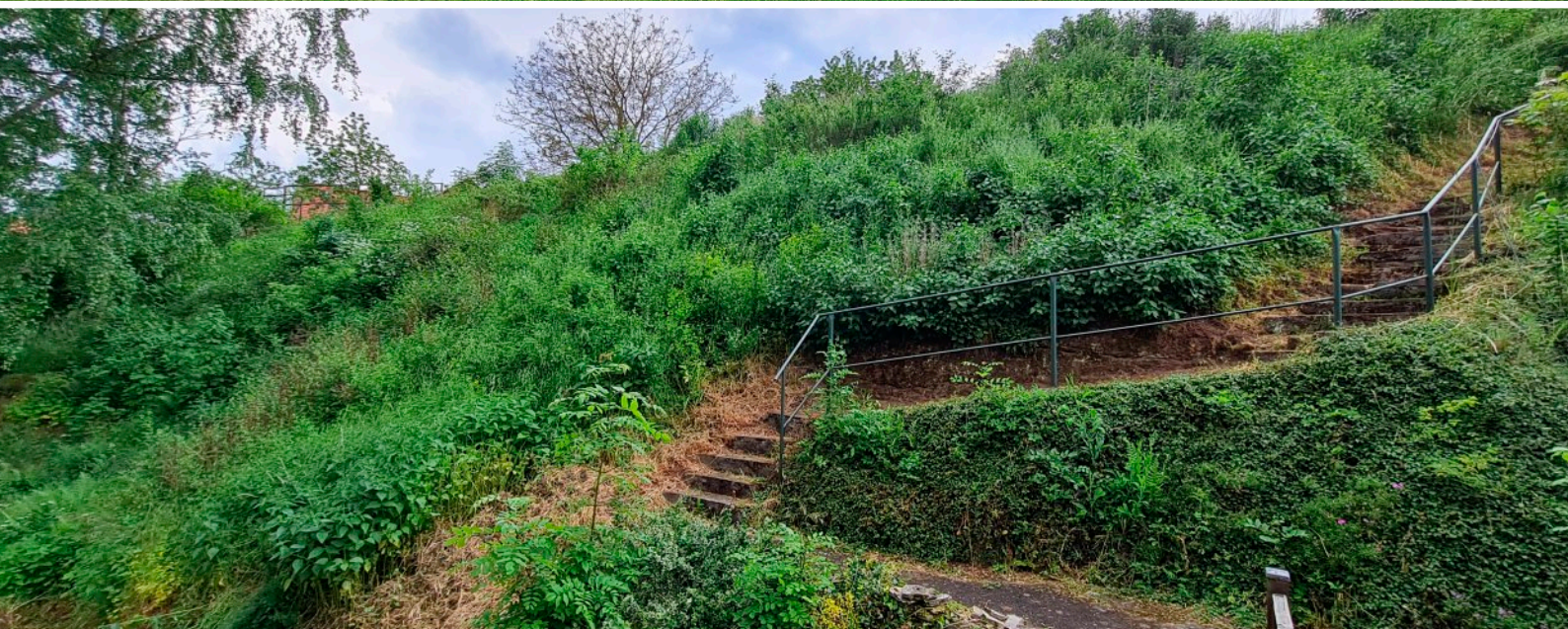
**TOLLER AUSBLICK**  
GARTENGRUNDSTÜCK

**GETEILT DURCH HÖHENSPRUNG**  
LAGE



1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# IMPRESSIONEN GRUNDSTÜCK



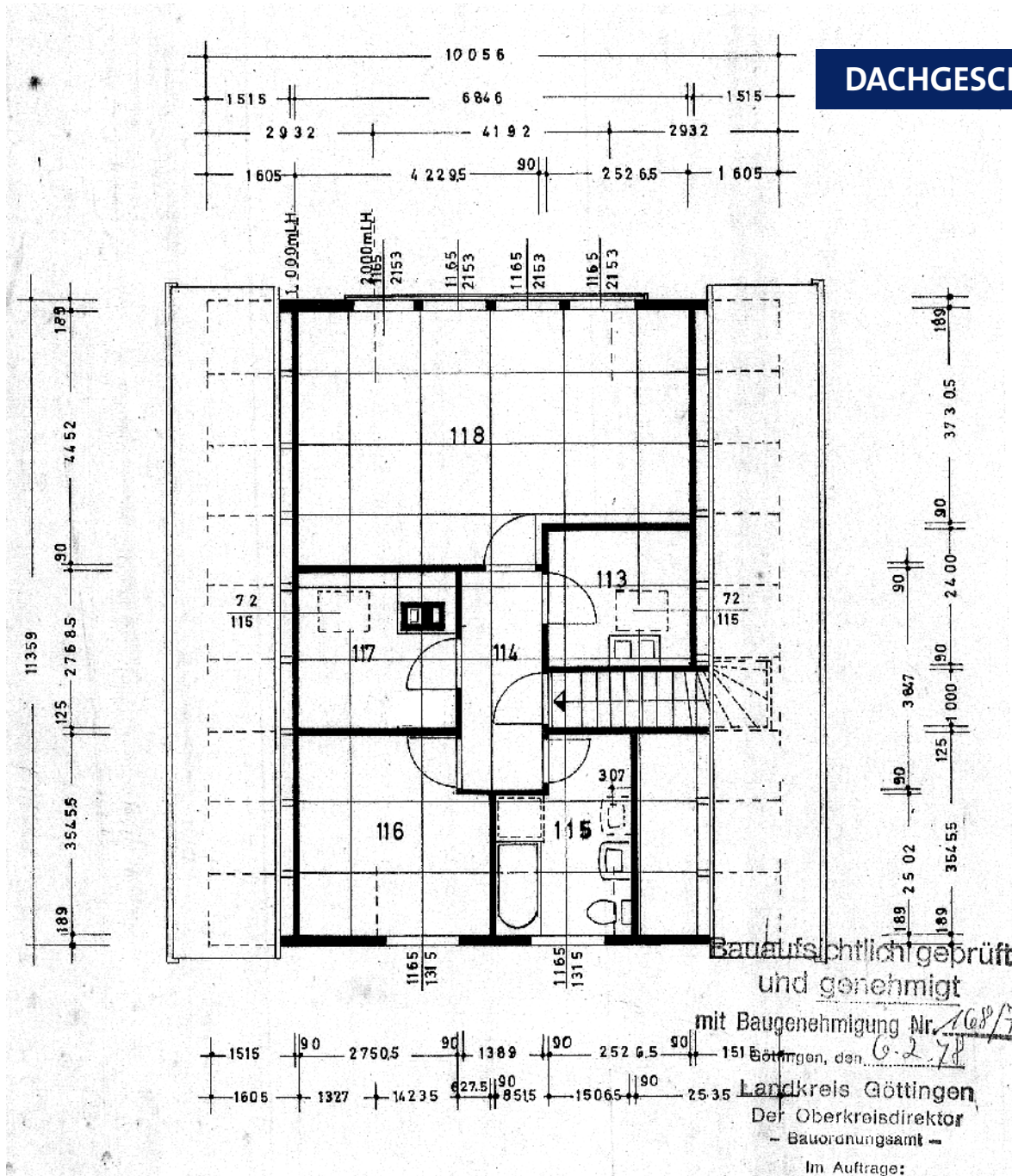
**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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



1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# GRUNDRISS

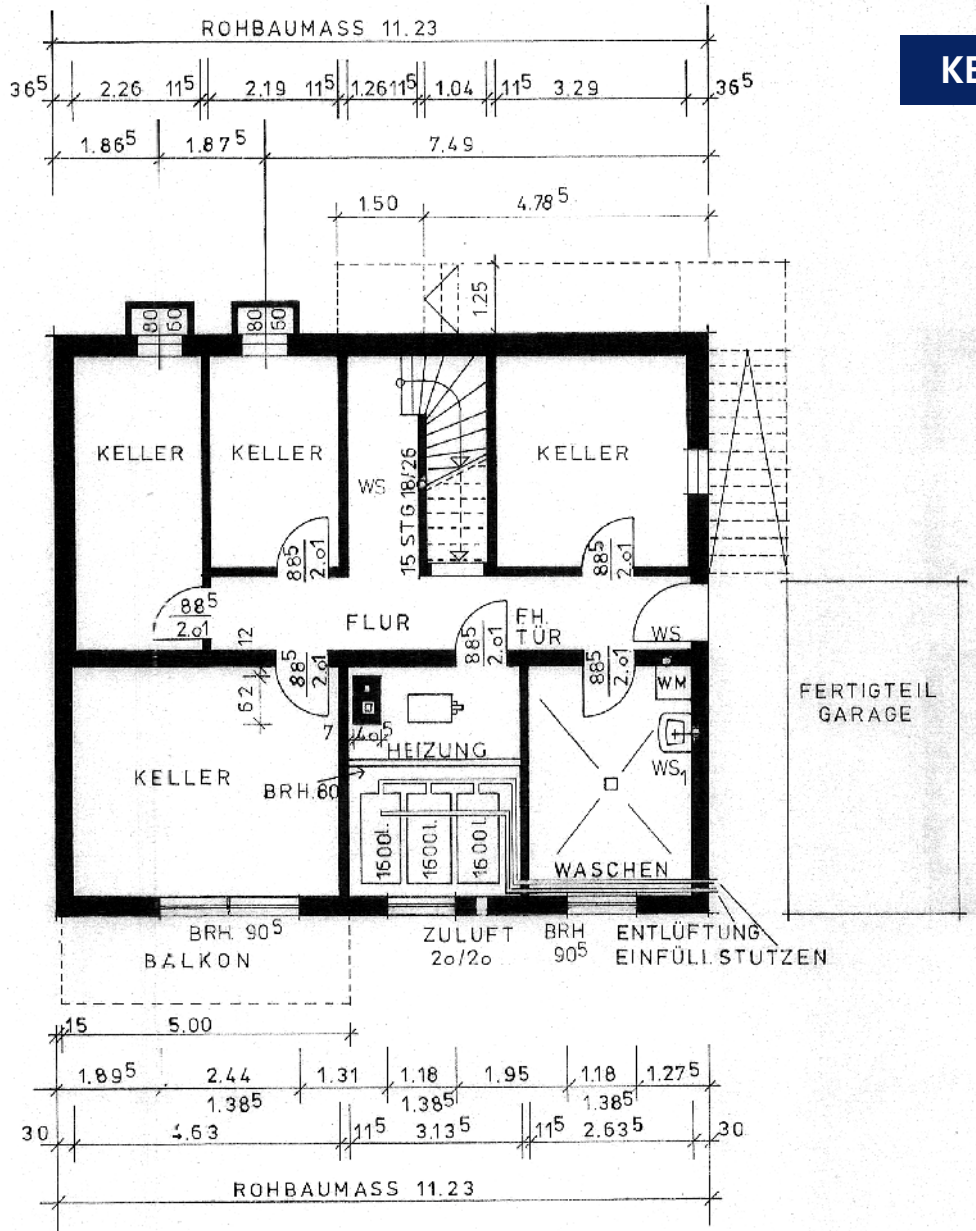






1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# GRUNDRISS



**KELLERGESCHOSS**

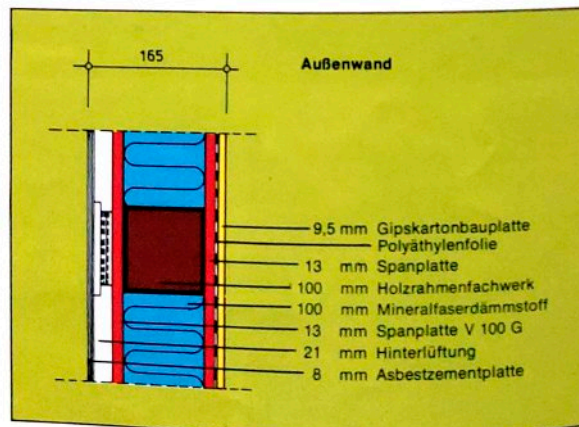
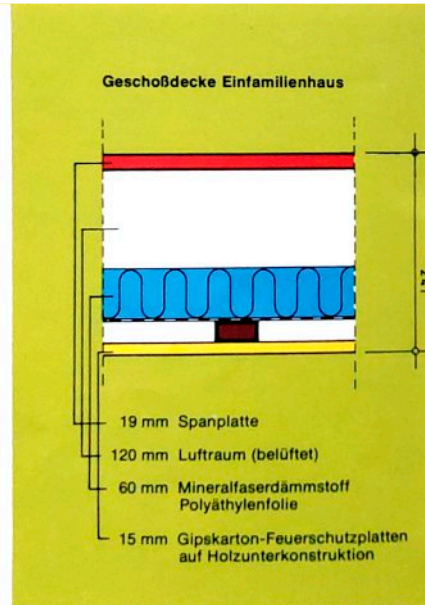
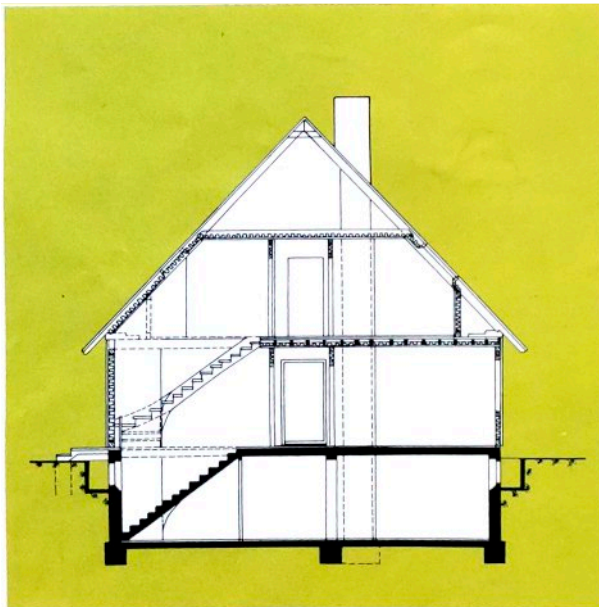
KELLERGESCHOSS M 1:100

1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# GRUNDRISS



## Wichtige Konstruktions-Merkmale



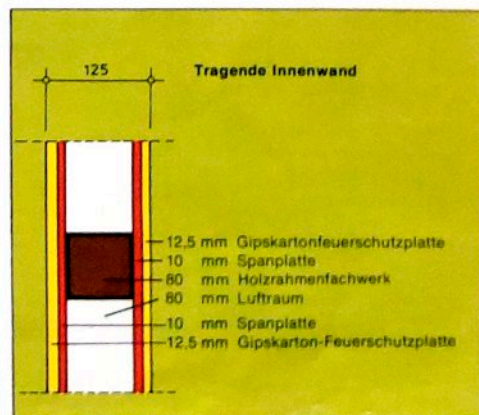
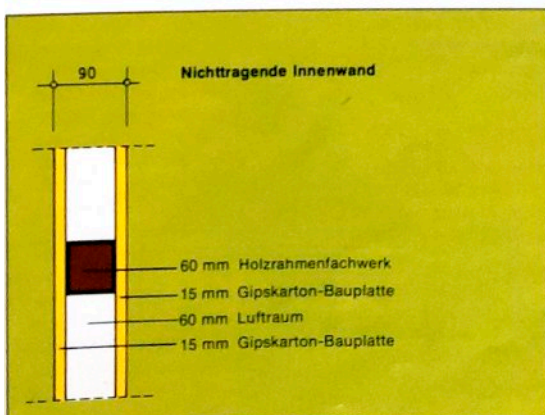
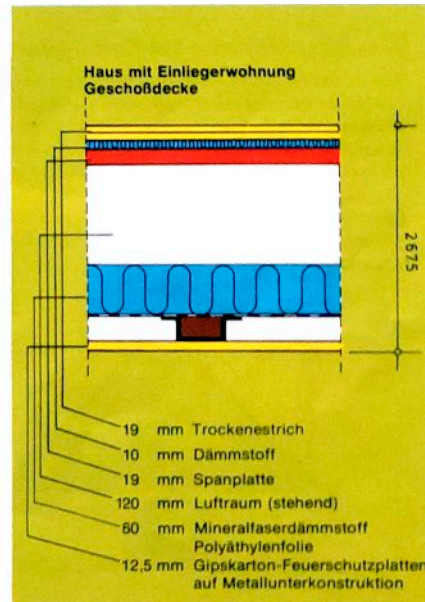
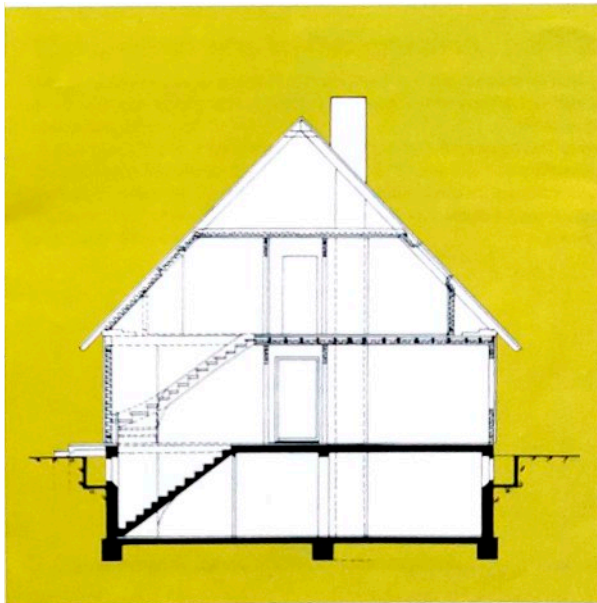


1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# GRUNDRISS



## Wichtige Konstruktions-Merkmale



# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

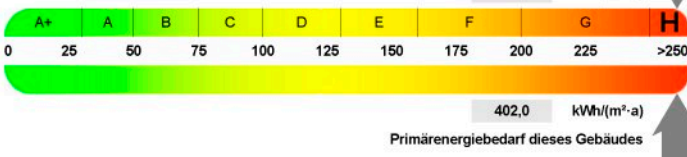
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: NI-2021-003709272      **2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 113,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 384,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 402,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 402,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert 147,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>2</sup>**  
Ist-Wert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)    Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**  
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      384,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

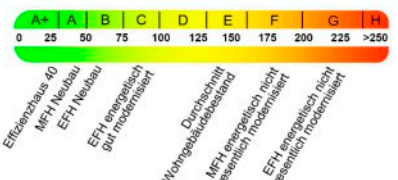
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

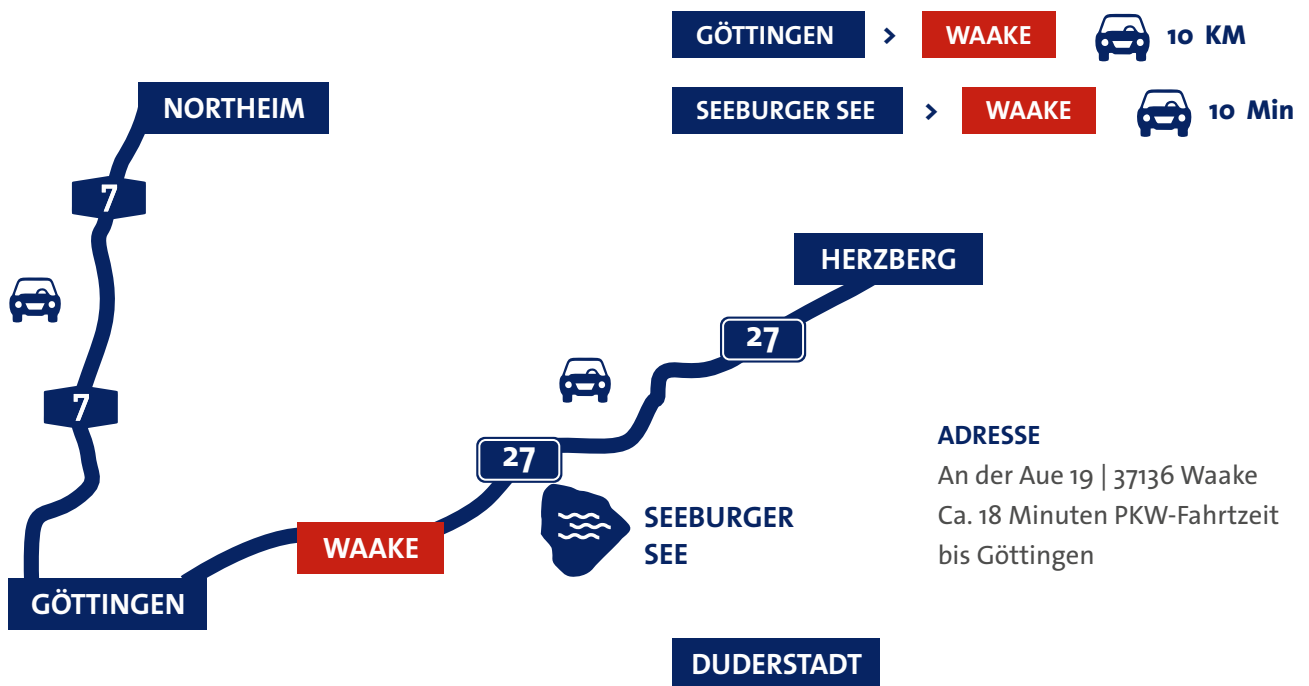
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# DIE LAGE

## WAAKE



Waake, ca. 1.300 Einwohner, ist eine Ortschaft der ca. 7.000 Einwohner umfassenden Samtgemeinde Radolfs- hausen und ist durch die direkte Lage an der B 27 ver- kehrstechnisch sehr gut angebunden. Bis zu den Ar- beitsplätzen in Göttingens Krankenhäuser oder die Max-Planck Forschungseinrichtungen im Bereich Göt- tingen-Weende und Nikolausberg, sind es nur 8-10 Kilo- meter. Genauso sind Sie in gut 10 Minuten bereits über den Anschluss Göttingen Nord auf der A7 unterwegs. Östlich von Göttingen gelegen ermöglicht der Wohnort

Waake auch eine schnelle Erreichbarkeit in Richtung Duderstadt oder in den Harz nach Herzberg und Osterode.

Einkaufsmöglichkeiten im Brothofladen (Bioladen), ärztliche Versorgung sowie Kindergarten befinden sich im Ort; Grundschule und auch ärztliche Versorgung sowie ein Supermarkt finden sich im benachbarten Ebergötzen.

1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# 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](http://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.



1-2 FAMILIENHAUS | WAAKE

# 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 Vertriebs Erfahrung 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**