

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



HENNING HAUS-EXPOSÉ

# „OASE“ VOR DER STADT / EFH KLEIN-LENGDEN



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

**IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN**

# IHR RUNDUMWOHLFÜHLHAUS

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf einer TOP Immobilie nur 10 PKW Minuten südöstlich von Göttingen, in der beliebten Ortschaft Klein-Lengden, zur Gemeinde Gleichen gehörend. In einem in sich abgeschlossenen und ca. 20 Jahre alten Wohngebiet, finden Sie dieses, in massiver Bauweise und mit Keller errichtete großzügige Einfamilienhaus.

Das Haus ist erst 18 Jahre alt. Gebaut wurde das Haus 2003 durch die renommierte Baufirma Bautreff, die Ihren Sitz heute in Seeburg hat. Die Bauphase wurde seinerzeit auf Wunsch der Eigentümer durch den TÜV Hannover begleitet. Die Eigentümer haben beim Bau auf Qualität sehr großen Wert gelegt. Ob Heizung, Elektrik oder sonstige Ausstattung im Haus, es wurde hier an nichts gespart. Sehr aufwendig wurde auch das geräumige Kellergeschoss außen rundherum bis hoch zur Kellerdecke mit Kies verfüllt, so dass ggf. irgendwann einmal auftretende Nässe durch das Kiesbett sofort nach unten abgeleitet wird. Auch wurden die Terrasse sowie die Wege zum Haus aufwendig mit Granitsteinen gepflastert und aufwendig verfugt, so dass kein Unkraut durch die Fugen wachsen kann.



**210 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

**692 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**5-6**  
ZIMMER

**1**  
CARPORT MIT  
ABSTELLRAUM

**1**  
KELLER-  
GESCHOSS

**2003**  
BAUJAHR

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# VIEL PLATZ, SCHÖN EINGETEILT

Das Haus ist ein „Rundumwohlfühlhaus“. Sie finden hier ein großzügiges Raumangebot, das Ihnen neben dem Wohnen auch genügend Raum für Hobby und Freizeitaktivitäten bietet. Im Erdgeschoss befindet sich neben der mit viel Licht durchzogenen geräumigen Diele ein großes Wohn/Esszimmer mit gemütlichem und ansehnlichem Kaminofen neben einer großen Küche mit Speisekammer, beides mit Zugang zu einer schönen Terrasse.

Ebenfalls befindet sich auf dieser Etage ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein geräumiges rd. 18m<sup>2</sup> großes (Gäste-)Zimmer. Alles Tip Top in Schuss. Die Einbauküche der Firma Gellert sieht aus, als wäre sie erst gestern eingebaut worden. Im Obergeschoss befinden sich ein sehr großes Studiozimmer (rd. 36m<sup>2</sup>) sowie 2 weitere größere Schlafräume, neben einem bequemen Bad

mit Dusche und Badewanne. Die Zimmer verfügen alle über größere Fensterflächen und sind hell und freundlich. Insbesondere durch die Fenster in den beiden großen Dreiecksgauben dringt viel Tageslicht in die Räume. Im geräumigen und vollständig gefliesten Keller befinden sich neben dem großen Hobbyraum, ein Kellerraum sowie der Haus-wirtschaftsraum und der Heizungsraum. Viel zusätzlicher Stauraum bietet sich Ihnen auch noch auf dem geräumigen Dachboden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung. Kellergeschoss und Dachgeschoss werden über Heizkörper beheizt. Die Fenster verfügen über elektrisch steuerbare Rollläden, die im EG auch individuell programmierbar sind. Bodenbeläge: Kellergeschoss und Erdgeschoss sind gefliest, im Obergeschoss ist ein qualitativ hochwertiges Buche Echtholzparkett verlegt.

## ECKDATEN

- Baujahr 2003
- Wohnfläche 210 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss ja
- 5-6 Zimmer Grundriss
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste Bad mit Dusche
- Verfügbar 01.12.2021
- Grundstücksgröße 692m<sup>2</sup>
- Carport mit Abstellraum
- Bau einer Garage möglich
- viel Platz – große Räume
- Gellert EBK
- toller Garten
- Sackgasse, ruhige Lage
- Top-Bauqualität
- Bodenbelege Fliesen und Echtholzparkett
- Fenster mit elektrischen Rollläden

**ADRESSE:** Im Sieke 4 · 37130 Gleichen · OT Klein-Lengden

## Preis: 790.000

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

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# DER GARTEN

## EIN TRAUM IN GRÜN



Der Garten ist ein Traum. Jede neue Immobilie in einem Neubaugebiet erreicht solch einen schön eingewachsenen und so gut wie nicht einsehbaren Garten, der Ihnen trotzdem viel Licht und verschiedene Ruhezeiten bietet, erst nach 15 bis 20 Jahren. Sie haben hier quasi 20 Jahre Zeit gewonnen. Was ist Ihnen das wert? Neben dem reinen Objekt Haus?

Wir meinen, dass Ihnen jeder m<sup>2</sup> Garten hier genauso viel bietet wie jeder m<sup>2</sup> im Haus. Beides nicht zu groß und nicht zu klein. Beides ganz in der Nähe der Stadt und doch leben Sie hier wie in einer kleinen Oase. Sie

kommen auf dieses Grundstück und können sich rundherum einfach nur wohlfühlen. In der Nähe keine Autobahn oder größere Straße, nicht mal eine Durchgangsstraße. Hier erleben Sie Ruhe und Entspannung pur. Hier können Sie wirklich abschalten und Ihren Feierabend und Ihr Wochenende genießen.

Es ist einfach schön, sich in diesem Garten aufzuhalten und auch die schönen Sommerabende mit der indirekten Beleuchtung im Garten und an der Hausfassade lange in die Nacht hinein auf der Terrasse zu genießen. Wohnqualität xxl, so unsere Bewertung!

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# IMPRESSIONEN

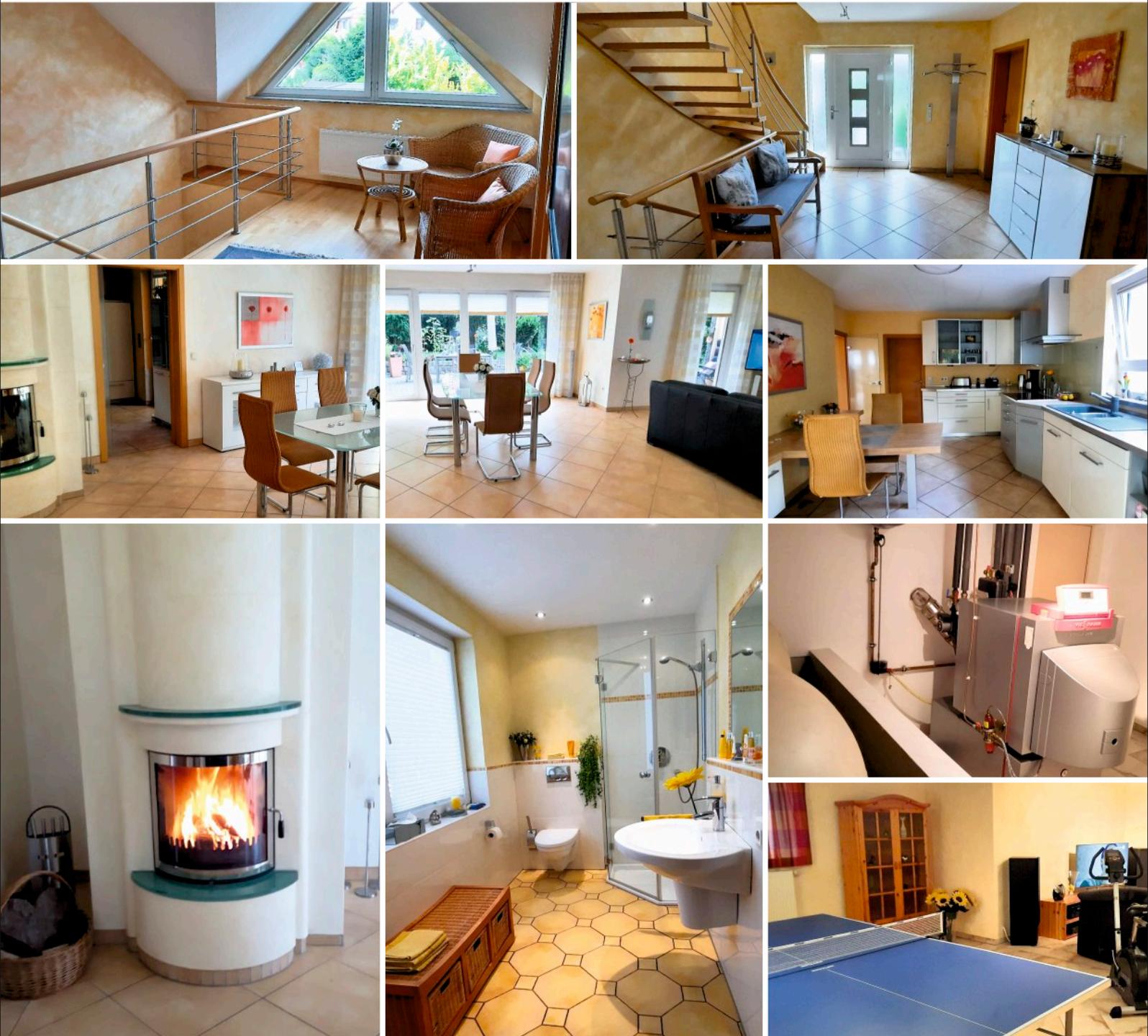


**BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER**

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

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# IMPRESSIONEN



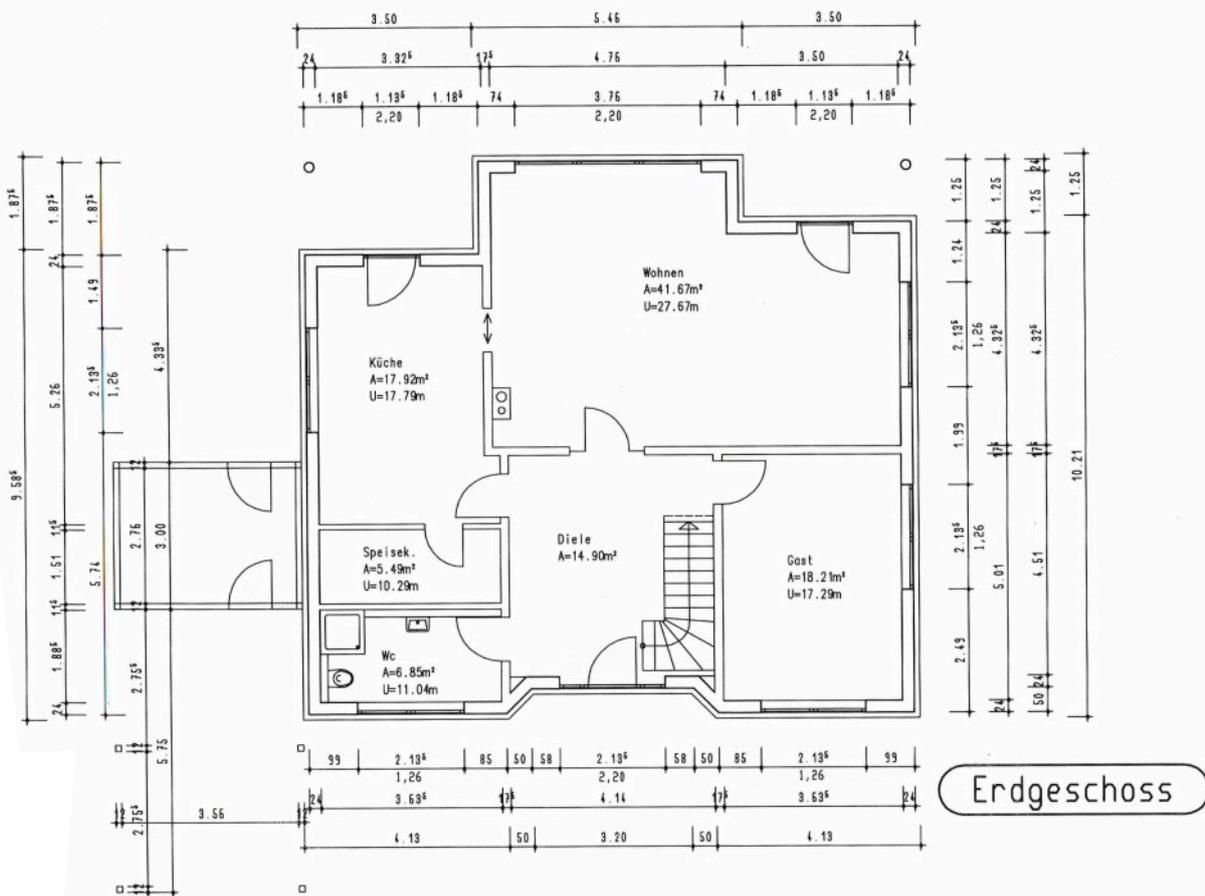
**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# GRUNDRISS

## ERDGESCHOSS

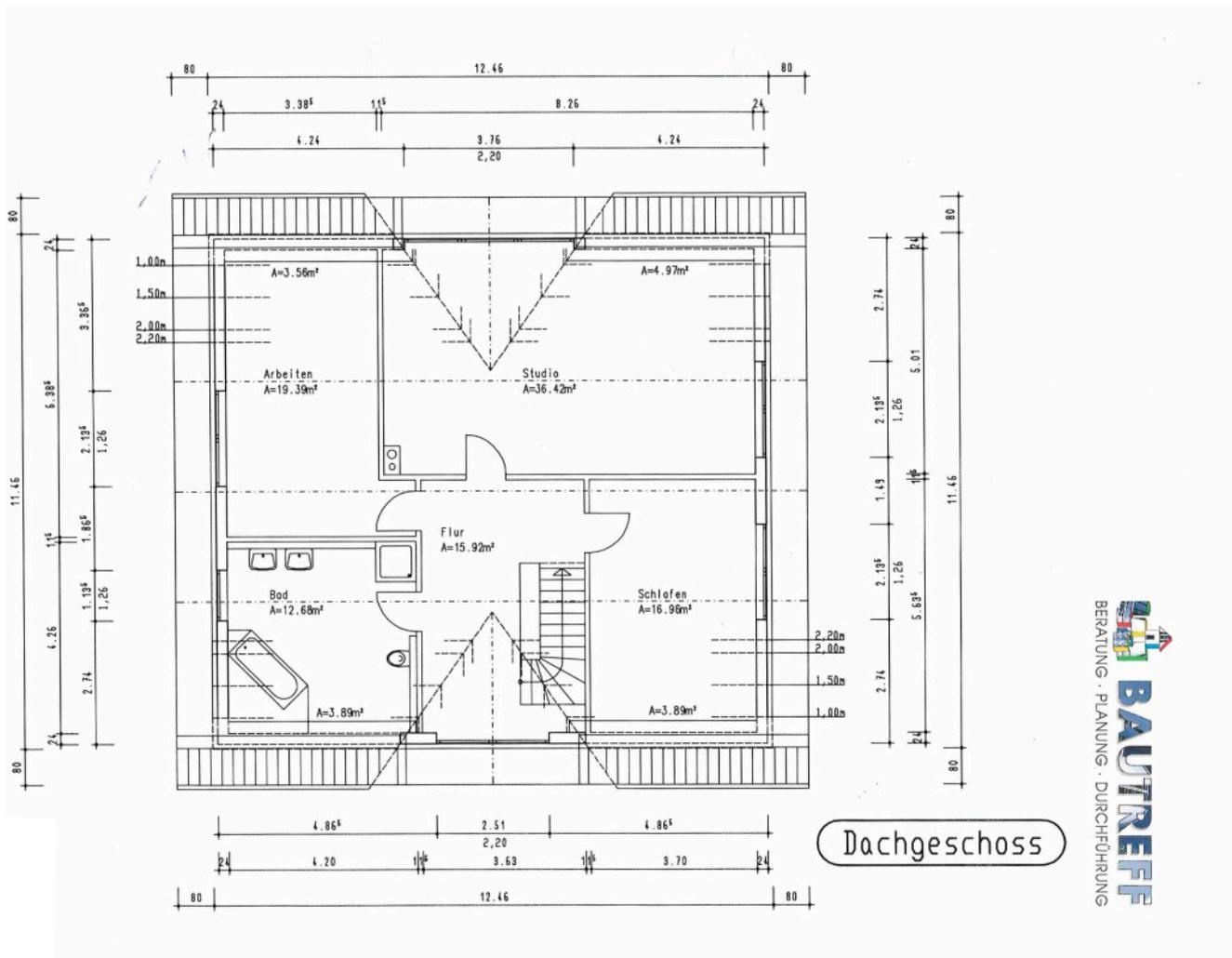


BAUTREFF  
BERATUNG · PLANUNG · DURCHFÜHRUNG

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# GRUNDRISS

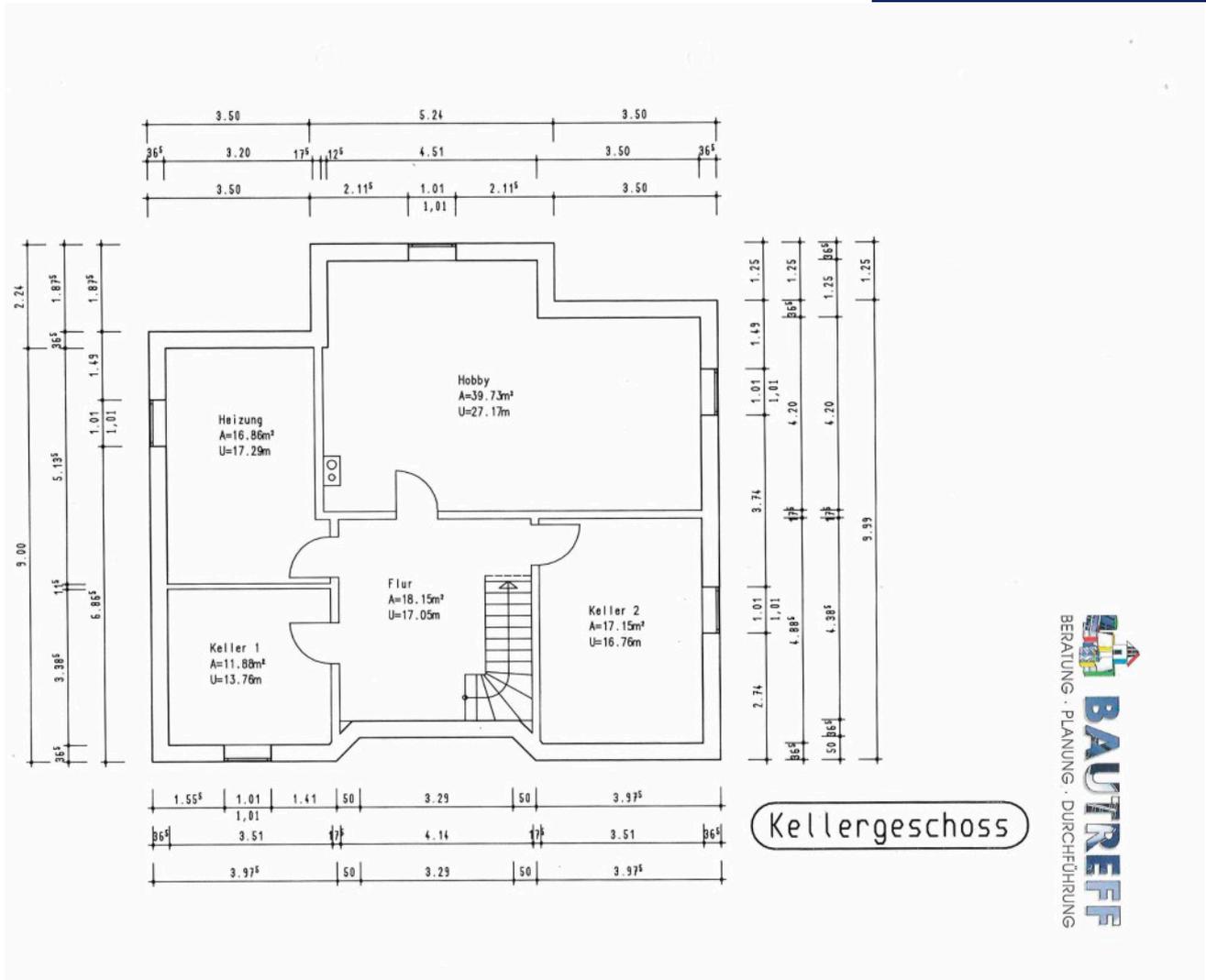
## DACHGESCHOSS



IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# GRUNDRISS

## KELLERGESCHOSS

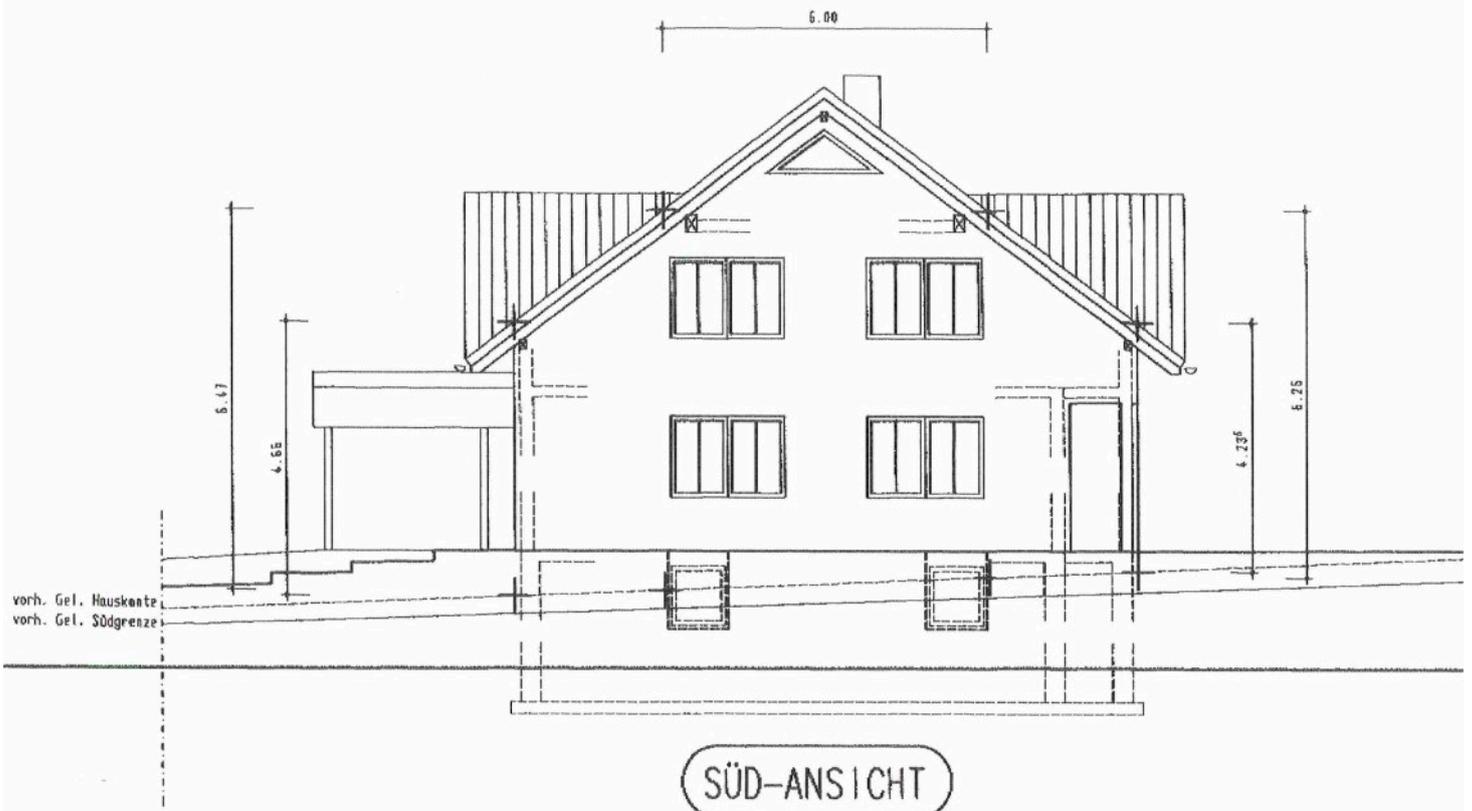


BAUTREFF  
BERATUNG · PLANUNG · DURCHFÜHRUNG

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# GRUNDRISS

SÜDANSICHT



IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer:** NI-2021-003739336      **3**

---

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen    12,3    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

48,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

44,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**      48,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
25.01.2018	26.01.2021	Heizöl	1,10	28728	15014	13714	1,04
25.01.2018	26.01.2021	Stückholz	0,20	6978	—	6978	1,04

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Effizienzhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Herzogenberg Software, HTS Verbrauchszähler 4.1.3

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# DIE LAGE

## KLEIN-LENGDEN



„Klein Lengden ist das zweitgrößte Dorf in der Gemeinde Gleichen, umrandet von Wäldern in sehr schöner Landschaft direkt vor den Toren Göttingens“, so heißt es auf der Website des Ortes. Klein Lengden ist ein auch bei Familien sehr beliebter Ort mit ca. 1400 Einwohnern und einem aktiven Dorfgeschehen. Die Infrastruktur hier ist gut. Neben einem Supermarkt, einer größeren Kita mit 50 Plätzen gibt es hier seit 2017 auch einen modernen Seniorenwohnpark im Ort. Die Busanbindung ist gut. Daneben haben sich hier in einem Gewerbegebiet auch einige Arbeitgeber angesiedelt. Hier leben „Jung“ und „Alt“ in schöner Gemeinschaft nebeneinander und das nur 5 PKW-Minuten bis zur südöstlich gelegenen Göttinger Ortsgrenze, dem Ortsteil Geismar. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie je nach Verkehrslage in 10 bis 15 Minuten. Kein Weg also, wenn es um das Erreichen des Göttinger Bahnhofs oder vieler Arbeitsplätze in der

Stadt oder im Göttinger Umfeld geht. In den letzten 2 Jahren hat sich die Welt durch Corona verändert. Es zieht heute mehr Menschen raus aus der Stadt. Das Internet und neue Arbeitsformen, die Homeoffice zur Normalität werden lassen, ermöglichen es immer mehr Menschen ihren (Arbeits-)Tag flexibler und auf die Bedürfnisse nach aktiver Freizeitgestaltung und Familie hin, zu gestalten. Und was kann es da schöneres geben, als in schöner naturnaher Umgebung seinen (Arbeits-)Tag vielleicht dann hier zu Hause – aber fast noch in Sichtweite zur Stadt – zu verbringen und in einer ruhigen schönen „Oase“ vor der Stadt zu wohnen und zu arbeiten? Wohnqualität ist Lebensqualität, und davon kann sicher niemand genug haben. In diesem Sinne, lassen Sie sich durch dieses Exposé mit einem schönen Immobilienangebot inspirieren. Vielleicht ist es ja genau das, was Ihnen zu Ihrem großen Glück noch fehlt.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# 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.

IHRE „OASE“ VOR DER STADT EFH + GARTEN | KLEIN-LENGDEN

# 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**