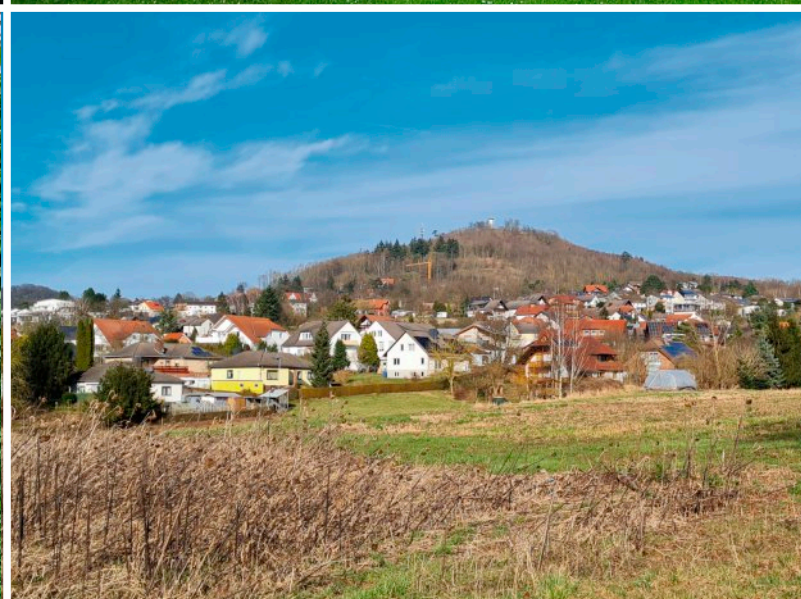


www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

GERÄUMIGES EFH IM GRÜNEN IN NIEDENSTEIN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

GERÄUMIGES EFH IM GRÜNEN IN NIEDENSTEIN

Angeboten wird hier ein geräumiges Einfamilienhaus mit einer zweiten separaten Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Hier haben gut auch 2 Familien Platz, zumal auch das Kellergeschoss ein gut nutzbares Platzangebot bietet. Links am Haus befindet sich eine geräumige Garage und der Zweitwagen kann bequem im Carport vor dem Hauseingang stehen.



Es handelt sich um ein geräumiges Haus in massiver Bauweise, welches im Jahr 1991 in einem Neubaugebiet in Niedenstein gebaut worden ist. Das eingewachsene Eigentumsgrundstück hat mit 1.089m² eine sehr gute Größe und bietet Ihnen viel Grün-/Rasenfläche mit älterem Obstbaumbestand. Hier können Sie Ihre eigenen Äpfel, Kirschen und Zwetschen ernten.

HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

GERÄUMIGES EFH IM GRÜNEN IN NIEDENSTEIN

Die beiden Wohnetagen bieten Ihnen jeweils einen gut geplanten 3 Zimmer Grundriss, mit ca. 86,39m² (EG) und ca. 63,99 m² (DG) stehen Ihnen rd. 150m² Wohnfläche zur Verfügung. Jede Etage verfügt über ein eigenes Bad mit Wanne/Dusche. Im Keller befinden sich ein größerer Waschkeller mit Zugang zum Garten sowie ein weiterer größerer und 2 kleinere Kellerräume. Daneben befindet sich im Keller die gut gewartete Vissmann Ölzentralheizung.

Rundherum ein Haus mit einem in jeder Hinsicht komfortablen Platzangebot. Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut und gepflegt, die technischen Anlagen, Bäder etc. noch baujahrestypisch.

ECKDATEN

- Grundstück 1.089 m²
- Baujahr 1991
- massives Haus, Stein auf Stein
- Grundmaße rd. 9 m x 12 m
- Wohnfläche rd. 150 m²
- 6 Zimmer in 2 separaten Wohnetagen EG und DG
- 2 Bäder
- Ölheizung
- Garage + Carport
- gute Lage im Ort, im Grünen
- ruhige Sackgassenlage
- gute Anbindung, nicht weit von Kassel
- Kellergeschoss

ADRESSE: Am Triesch 16 · 34305 Niedenstein

150 m²	1.089 m²	6	2	2		1991
BEWOHNBARE FLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER	ETAGEN	BÄDER	GARAGE + CARPORT	BAUJAHR

Preis: 395.000

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

HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

ERDGESCHOSS UND NUTZFLÄCHE



ERDGESCHOSS

Wohnen+ Essen	31,24 m ²
Eltern	18,08 m ²
Kind	11,41 m ²
Küche	8,68 m ²
Bad	6,52 m ²
Flur	6,11 m ²
Diele	4,35 m ²

Wohnfläche insgesamt 86,39 m²

NUTZFLÄCHE

Garage	18,09 m ²
--------	----------------------

DACHGESCHOSS (Wohnfläche)

Küche	
Wohnen	5,39 m ²
Bad	23,99 m ²
Kind	5,20 m ²
Küche	11,05 m ²
Flur	6,21 m ²
Schlafen	12,15 m ²

Wohnfläche insgesamt 63,99 m²

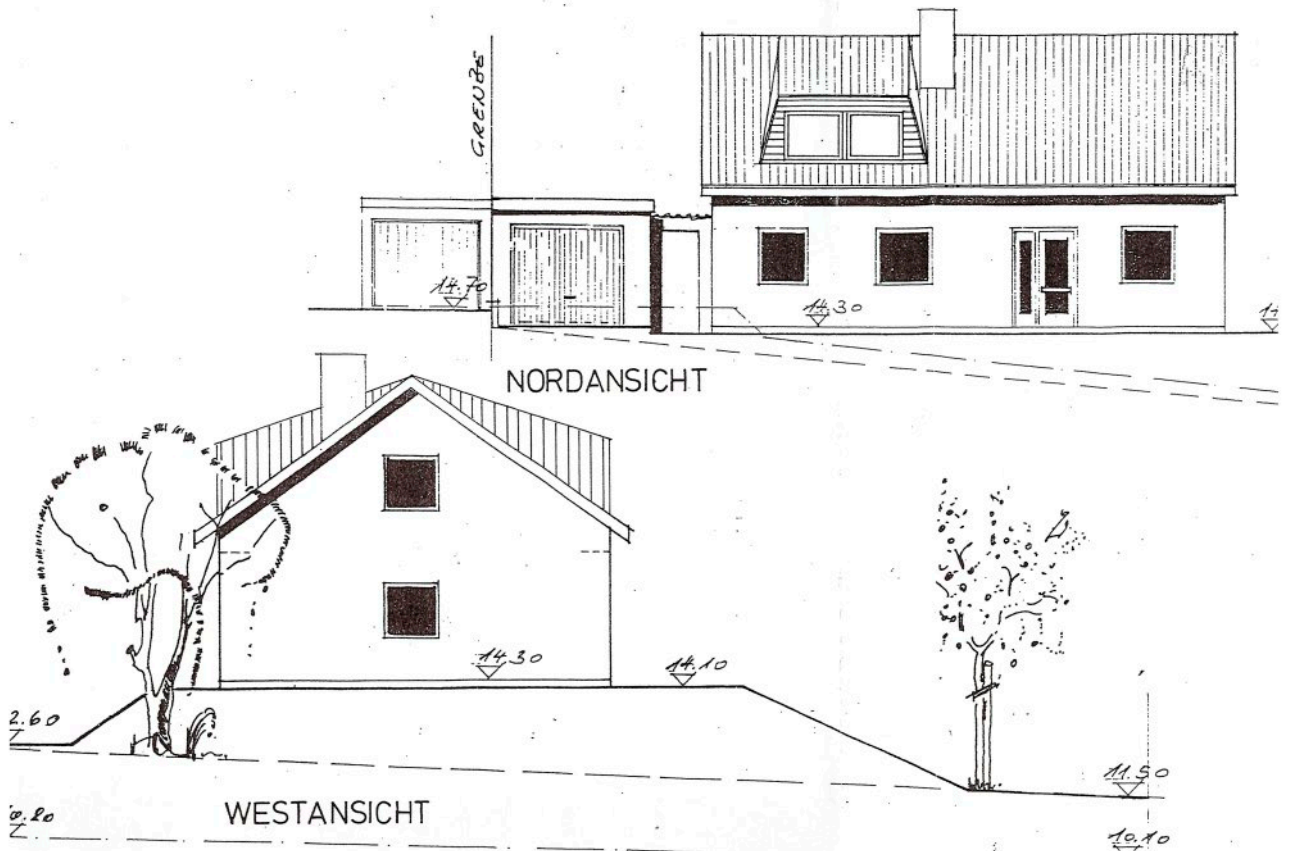
DACHGESCHOSS (umbauter Raum)

Drempel	53,84 m ³
Dach	177,68 m ³

Gesamt 231,52 m³

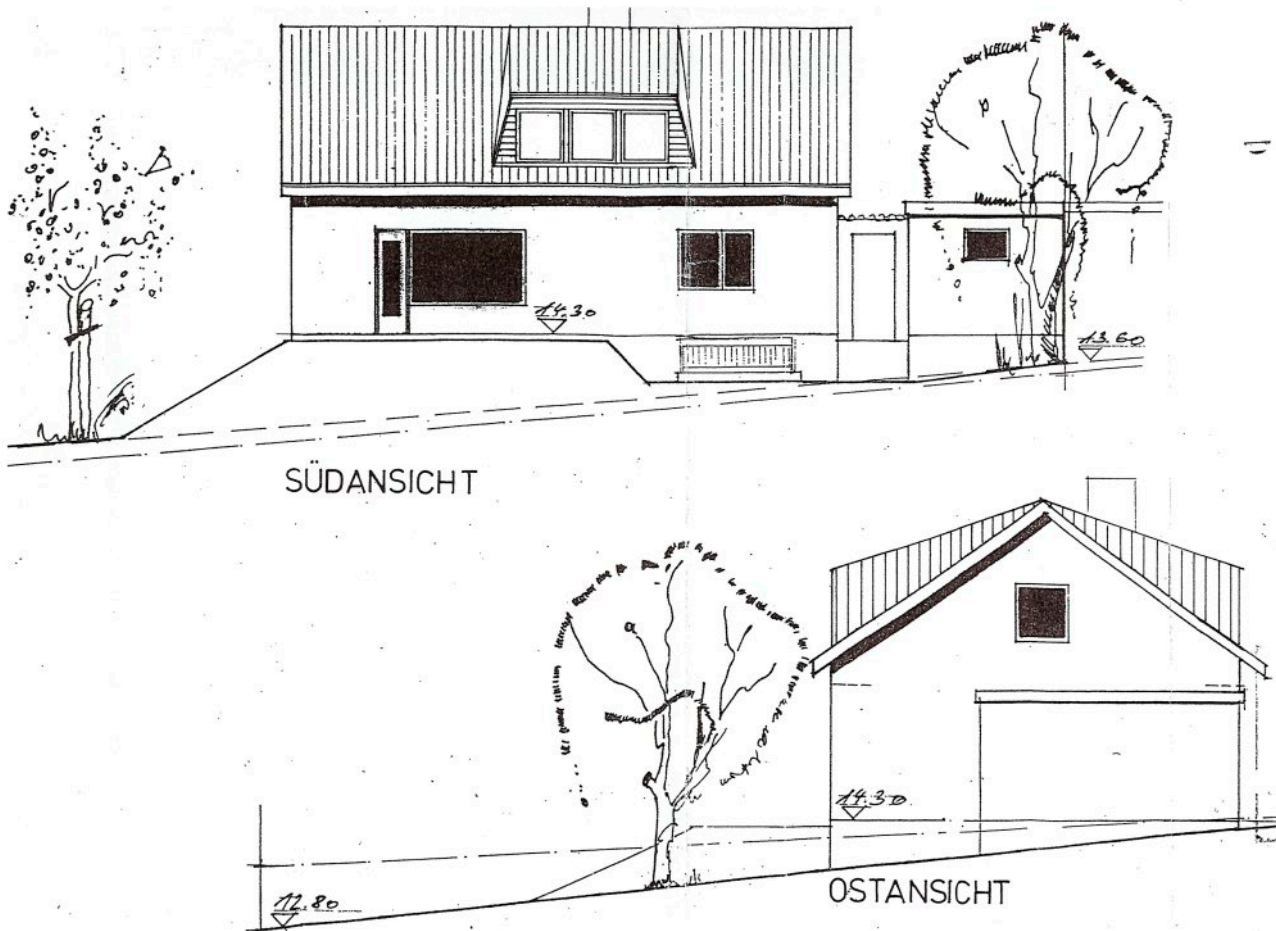
HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

ANSICHT NORD-WEST



HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

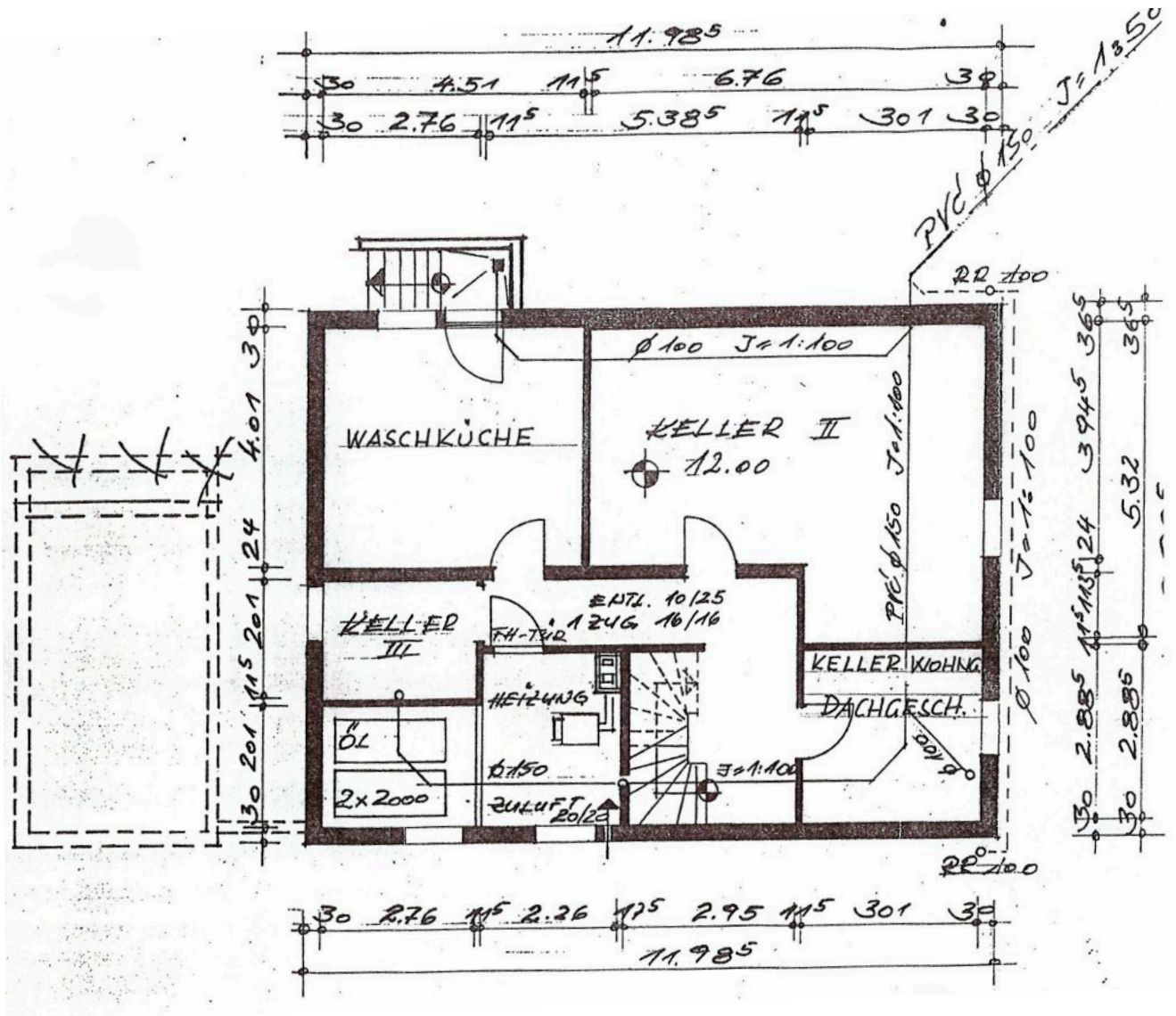
ANSICHT SÜD-OST



HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

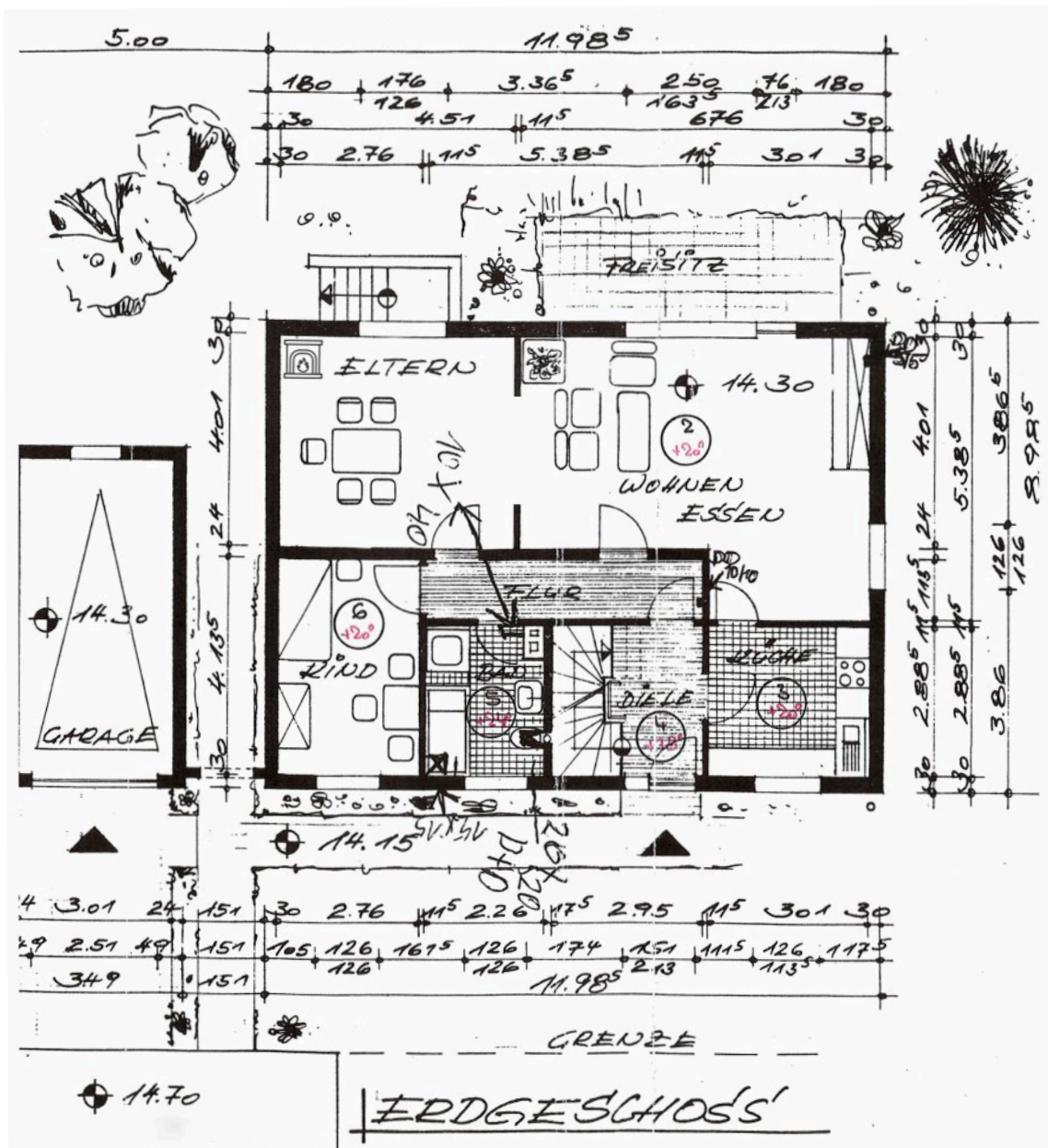
GRUNDRISS

KELLER



GRUNDRISS

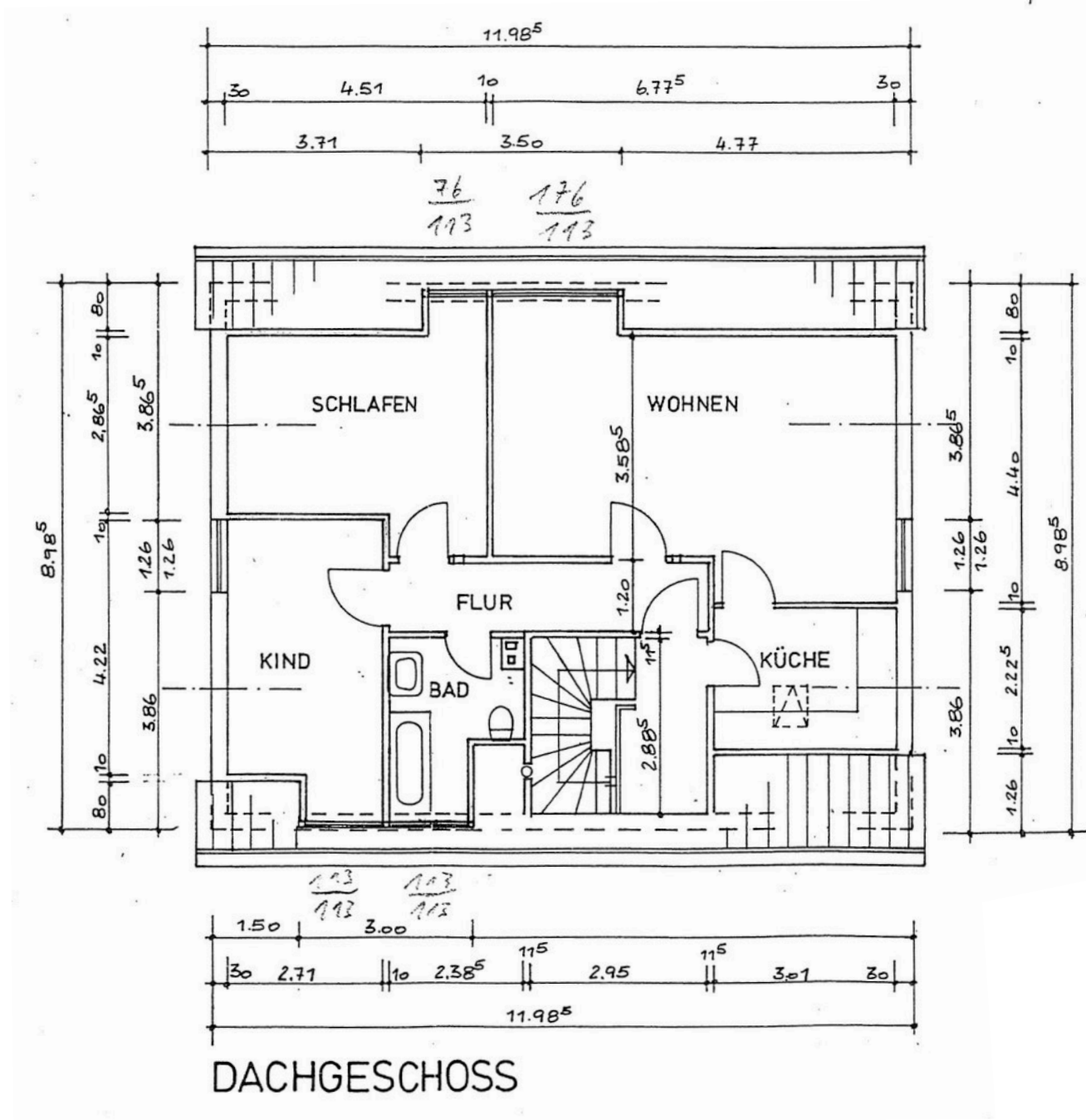
ERDGESCHOSS



HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **18.05.2032** Registriernummer: HE-2022-004087099 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Isoliertes Einfamilienhaus				
Adresse	Am Träsch 16 34305 Niedenstein				
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude				
Baujahr Gebäude ³	1992				
Baujahr Wärmeerzeuger ⁴	1989				
Anzahl der Wohnungen	1				
Gebäudenutzfläche (A _G)	192,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵					
Heizöl					
Wesentliche Energieträger für Warmwasser					
Heizöl					
Erneuerbare Energien					
Art:		Verwendung:			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Art der Lüftung ² <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Art der Kühlung ² <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹ Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: Anlass der Ausstellung des Energieausweises <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (teilw.) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) </td> </tr> </table>				Art der Lüftung ² <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Art der Kühlung ² <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹ Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: Anlass der Ausstellung des Energieausweises <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (teilw.) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)
Art der Lüftung ² <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Art der Kühlung ² <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹ Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: Anlass der Ausstellung des Energieausweises <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (teilw.) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)				

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (teilw. Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Michael Maurer
Gebäudenenergieberater
Kraußfurter Str. 42
34134 Kassel

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 19.05.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmerückgewinnung
⁵ Kesselanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilgenrath Software AG, HE Verbrauchspass 4.1.13

DER ENERGIEAUSWEIS

(Verbrauchsausweis, ausgestellt am 19.05.2022) liegt vor und weist einen Energiebedarf von 84,6 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse C (entspricht einem Einfamilienhaus, energetisch gut modernisiert). Wesentlicher Energieträger ist Öl. Baujahr Heizung ist 1989. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1992.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2022-004087099 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²*a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
84,6 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
93,0 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 84,6 kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
16.11.2018	13.05.2022	Heizöl	1,10	57408	13405	44021	0,98

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

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_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

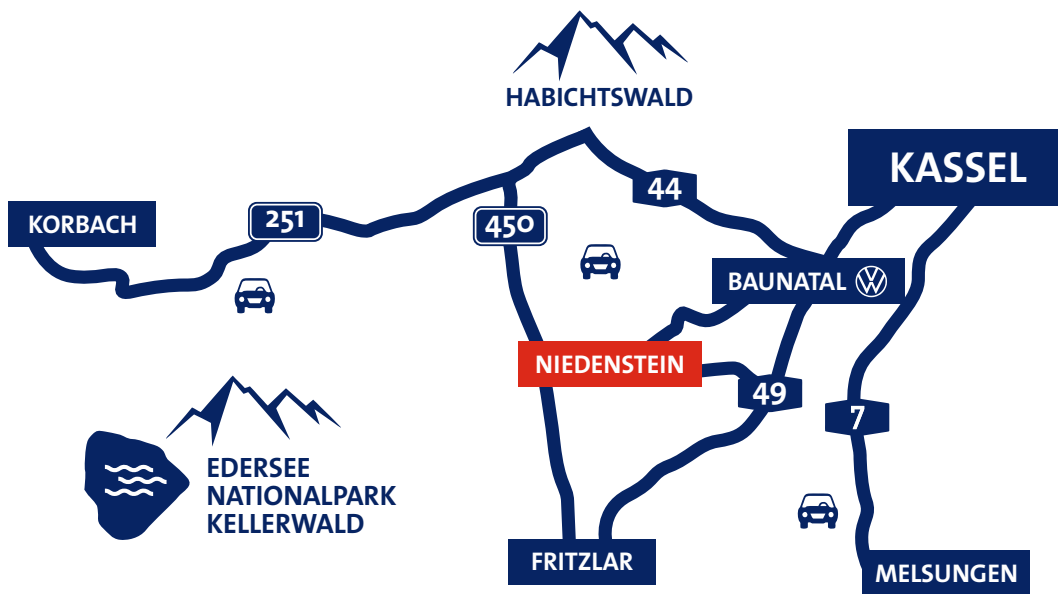
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leuchtstoffschläuche, Warmwasser- oder Kältpumpe in kWh
³ EPH: Einfamilienhaus, MFK: Mehrfamilienhaus

Hilgenrath Software AG, HE Verbrauchspass 4.1.13

HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

DIE LAGE

NIEDENSTEIN



ADRESSE: Am Triesch 16 · 34305 Niedenstein

KASSEL > **NIEDENSTEIN** 🚗 30 Min

BAUNATAL > **NIEDENSTEIN** 🚗 15 Min

EDERSEE > **NIEDENSTEIN** 🚗 40 Min

Der Luftkurort Niedenstein ist die nördlichste Kommune des Schwalm-Eder-Kreises und besteht aus den 5 Stadtteilen (Gemeinden) Niedenstein, Ermetheis, Metzze, Kirchberg und Wichdorf. Eingebettet in einer reizvollen und abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft, die von Basaltkuppen geprägt ist, liegt die Stadt Niedenstein am südwestlichen Hang der Langenberge im Naturpark Habichtswald. Offenlandschaft und Laubwälder wechseln einander ab. Einkaufsmärkte, Ärzte, Kindertagesstätten und Grundschule sowie zahlreiche Dienstleister aus dem Gewerbe bieten den Menschen hier eine ideale Wohnortlage. Niedenstein ist familien-

freundlich und bietet eine gute Wohninfrastruktur und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Hier leben Jung und Alt noch in guter Gemeinschaft zusammen. Nur wenige Autominuten und in 20 km Entfernung liegt die Documentastadt Kassel. Über die Autobahn 49, 44 und 7 bieten sich ideale Anschlussmöglichkeiten in alle Richtungen Deutschlands. Der VW Standort Baunatal, die Fachwerkstadt Fritzlar und auch Hessens größter Stausee liegen nur einen Katzensprung von Niedenstein entfernt. Hier lässt es sich gut leben, hier ist die Welt noch in Ordnung.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

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.

HAUS IM GRÜNEN | NIEDENSTEIN

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**