

www.henninghaus.de



HENNING HAUS-EXPOSÉ

# „ALT UND EHRWÜRDIG“ FACHWERKHAUS IN LENGLERN



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS IN LENGLEARN

Angeboten wird hier ein geräumiges Fachwerkhaus mit Nebengebäude/Schuppen auf einem 750m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Lenglearn. Hier werden Sie sich mit Ihrer Familie bestimmt sehr wohl fühlen.

Das Haus wurde ab dem Jahr 2000 in wesentlichen Bereichen saniert und renoviert. Die Elektrik wurde in den Jahren 2005 und 2013 weitestgehend erneuert, schöne Holzsprossenfenster wurden eingebaut, die Bäder wurden in 2000 und 2007 saniert und einiges mehr. Daneben wurde das Haus im Sockelbereich freigelegt und eine neue Drainage eingebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich neben einem großen gemütlichen Wohnzimmer mit Kaminofen, einer schönen freundlichen Wohnküche sowie einem Gästezimmer, ein hell gefliestes Bad mit Dusche. Ein weiteres gleich großes Bad, mit Wanne, befindet sich neben 4 weiteren Zimmern im Obergeschoss. Die Zimmergrößen im Haus sind mit ca. 19, 19, 15, 16, 14 m<sup>2</sup> gut bemessen, genauso das Wohnzimmer und die Wohnküche mit jeweils mehr als 40m<sup>2</sup>.



Die Geschosshöhen im Erdgeschoss liegen ca. zwischen 2,10m und 2,45m im Obergeschoss ca. zwischen 2,17m und 2,35m. Das Haus ist teilunterkellert. Im Kellerbereich, der über eine Bodenluke von der Küche aus begehbar ist, befinden sich die Hausanschlüsse sowie die Vissmann Gas-Zentralheizung aus 1992. Sonst wird der Keller nicht weiter genutzt. Genügend Abstellmöglichkeiten und Platz zum Basteln bietet der linke Teil des Hauses zusammen mit dem angebauten Schuppen.

GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLERN

# GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS IN LENGLERN

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. Genauso sollte auf dem Sanierungsplan der nächsten Jahre die Außendämmung des Hauses, sowie die Dacherneuerung stehen. Das derzeit nicht ausgebaute Dach bietet zusätzliches Wohnraumpotenzial. Die obere Geschossdecke wurde mit Steinwolle gedämmt. Der Dachboden (Kaltboden) wird nicht genutzt.

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 21.03.2022) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 275,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse H (entspricht einem energetisch nicht wesentlich modernisiertem Haus). Wesentlicher Energieträger ist Gas. Baujahr Heizung ist 1992. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1820.

**Das Grundstück:** Das Eigentumsgrundstück bietet mit 750m<sup>2</sup> viel Platz zum Abstellen der PKW aber auch für Hobby- und Freizeitaktivitäten. Es liegt im Zentrum der Ortschaft Lenglern in einer kaum befahrenen Sackgasse, direkt neben der Kirche.

## ECKDATEN

- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- davon EG ca. 110 m<sup>2</sup> und OG ca. 90 m<sup>2</sup>
- Fachwerkhaus mit Schuppen/Anbau
- in wesentlichen Teilen saniert/renoviert
- Baujahr ca. 1820
- Teilkeller
- 6 Zimmer
- 2 Bäder aus 2000 und 2007
- Gaszentralheizung aus 1992
- Holzspaltenfenster, doppel Iso-verglast ca. 20 Jahre alt
- Alle Fenster mit Rollläden
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Wohnküche
- guter Zustand
- Grundstück 750 m<sup>2</sup>

**ca. 200 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

**750 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**ca. 1820**  
BAUJAHR

**6**  
ZIMMER

**2**  
BÄDER

**1**  
SCHUPPEN/  
ANBAU

**Preis: 285.000 €**

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

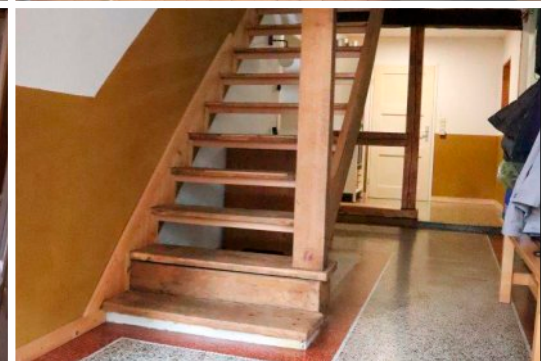
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# IMPRESSIONEN



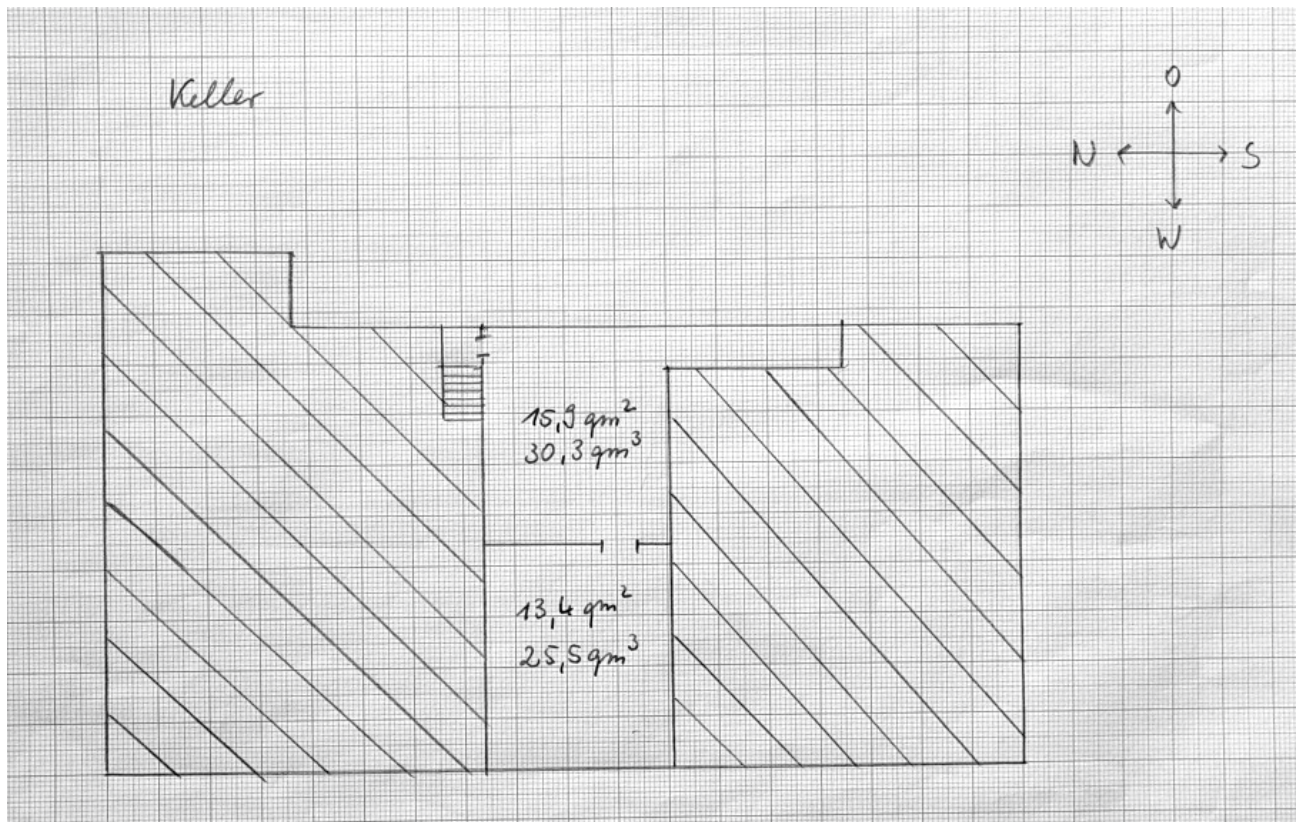
BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# GRUNDRISS

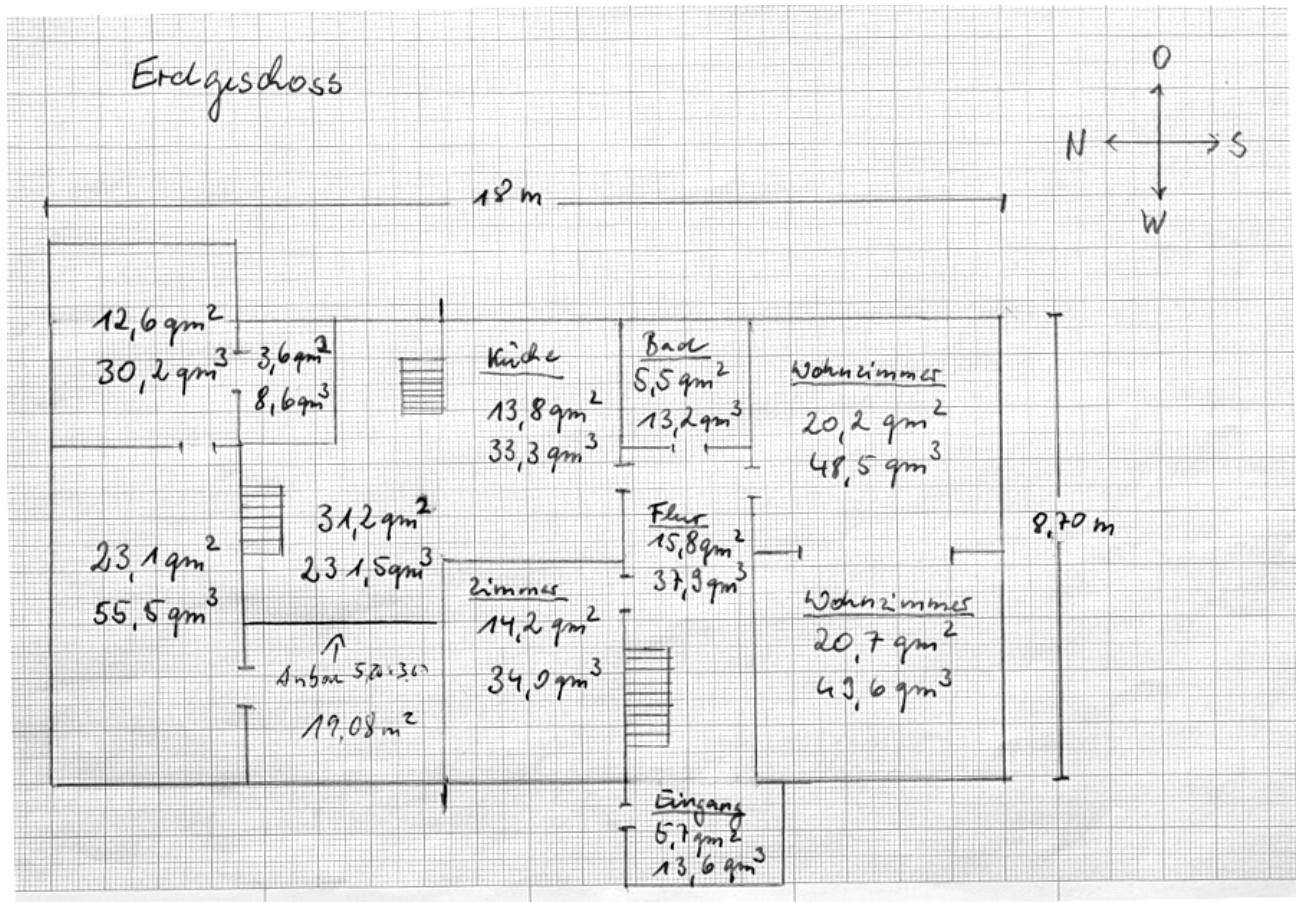
KELLER



GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# GRUNDRISS

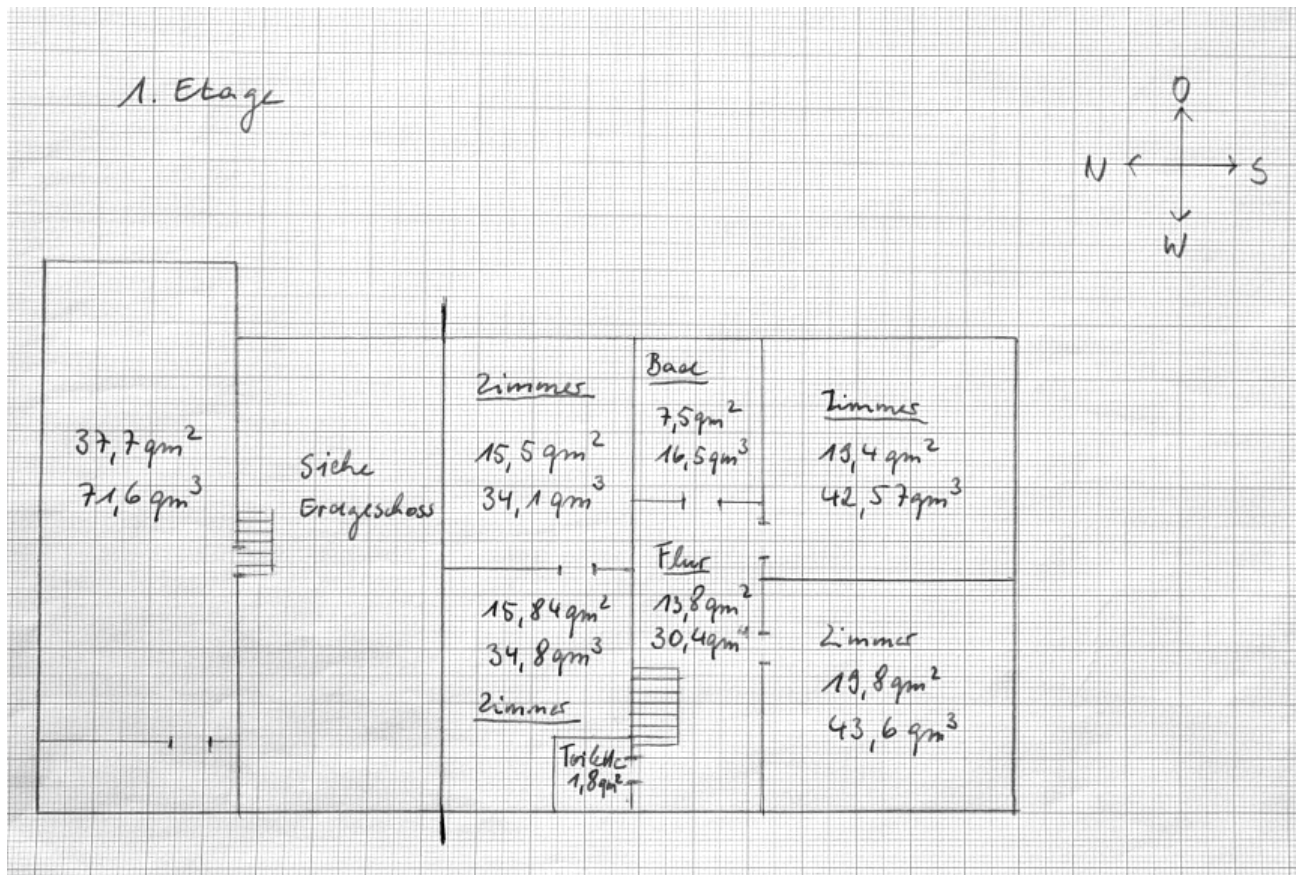
ERDGESCHOSS



GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# GRUNDRISS

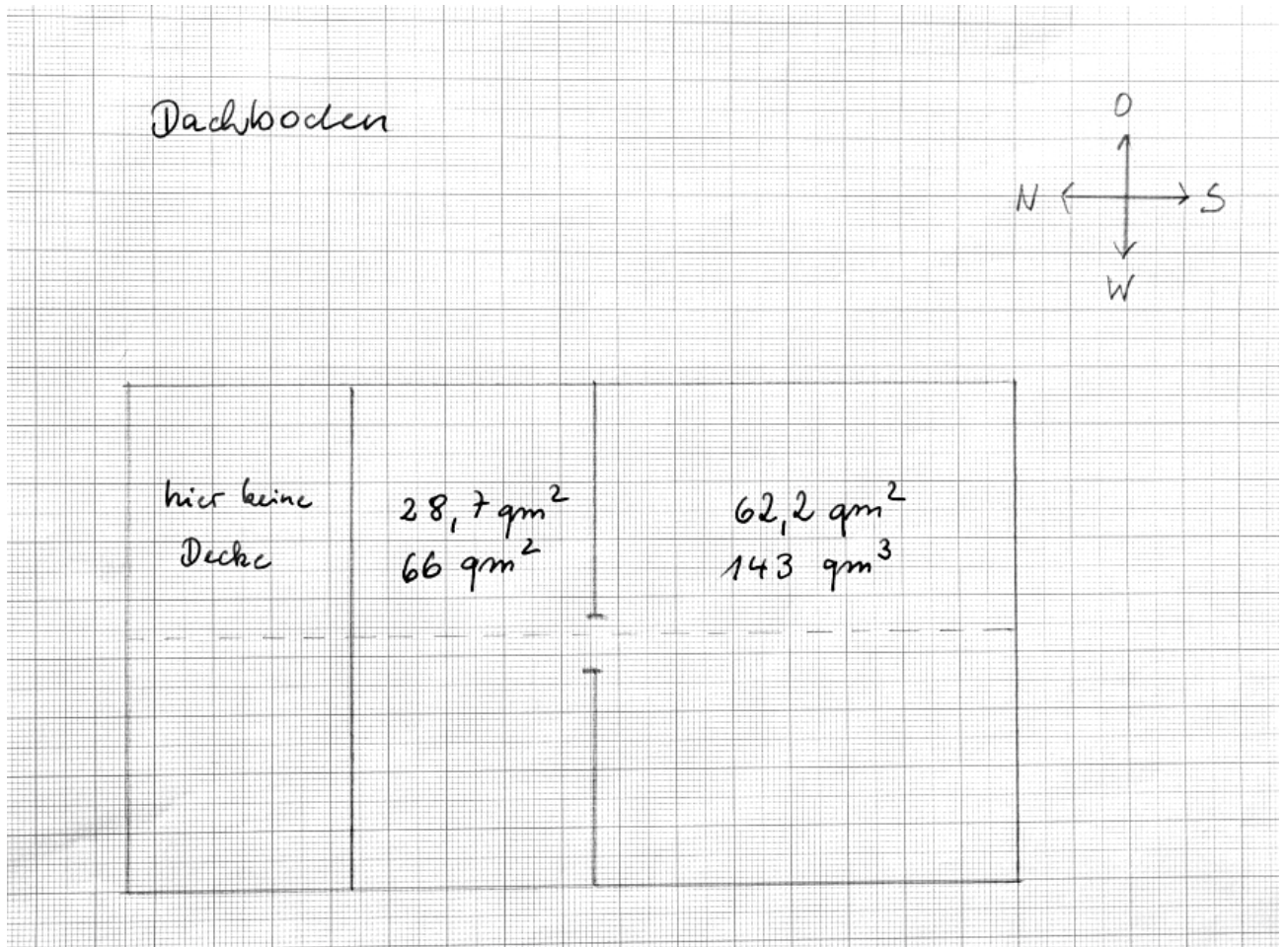
1. ETAGE



GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# GRUNDRISS

## DACHBODEN

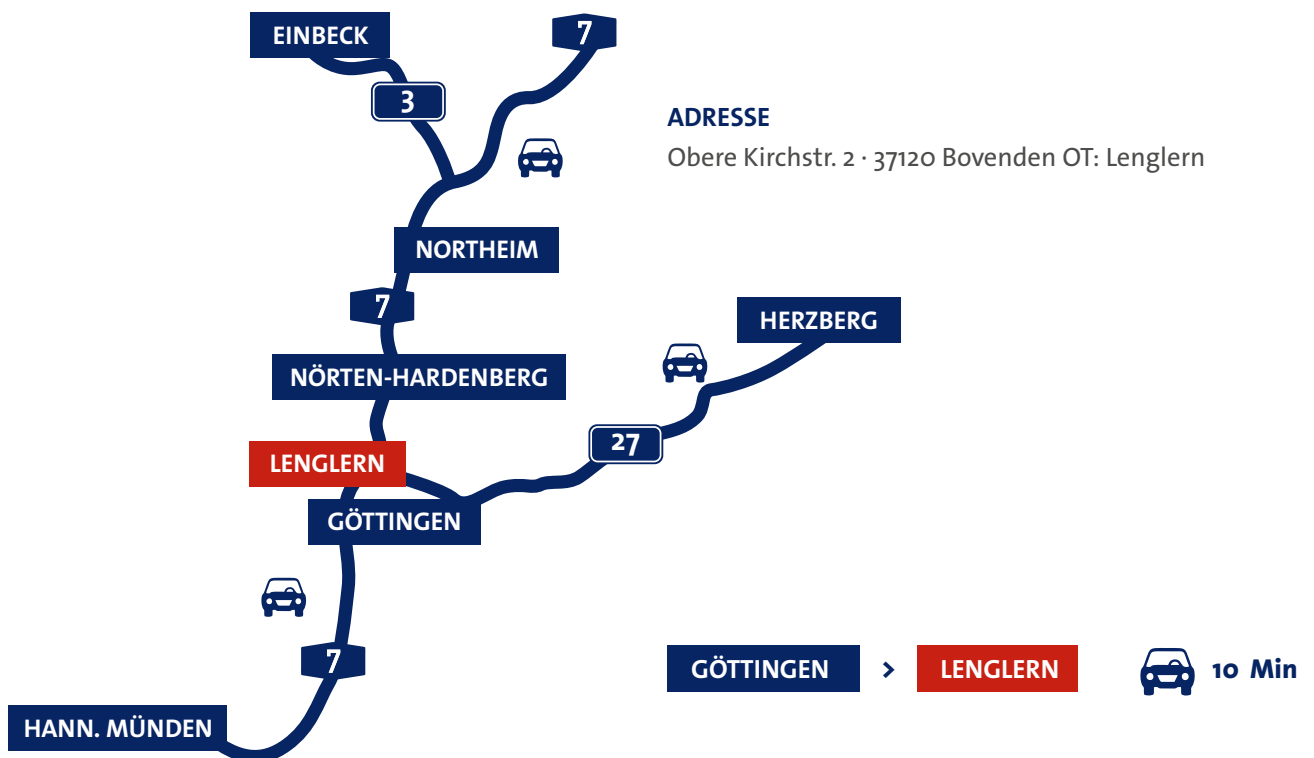




GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLERN

# DIE LAGE

## LENGLERN / BOVENDEN



Lenglern ist ein zum Flecken Bovenden gehörender beliebter und familienfreundlicher Ort mit ca. 2.200 Einwohnern und guter Anbindung. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10 Minuten. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Lenglern 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 Nord auf der A7 unterwegs.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Göttingen oder auch in Bovenden. Die Haupteinkaufsmeile, der Kauf Park Göttingen, liegt z.B. nur 3 Kilometer südlich. Ein Bäcker, Friseur, Ärztliche Versorgung, einige Handwerksfachbetriebe, Bank/Sparkasse sowie Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort.

GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# 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.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

GEMÜTLICHES FACHWERKHAUS | LENGLEARN

# 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**