

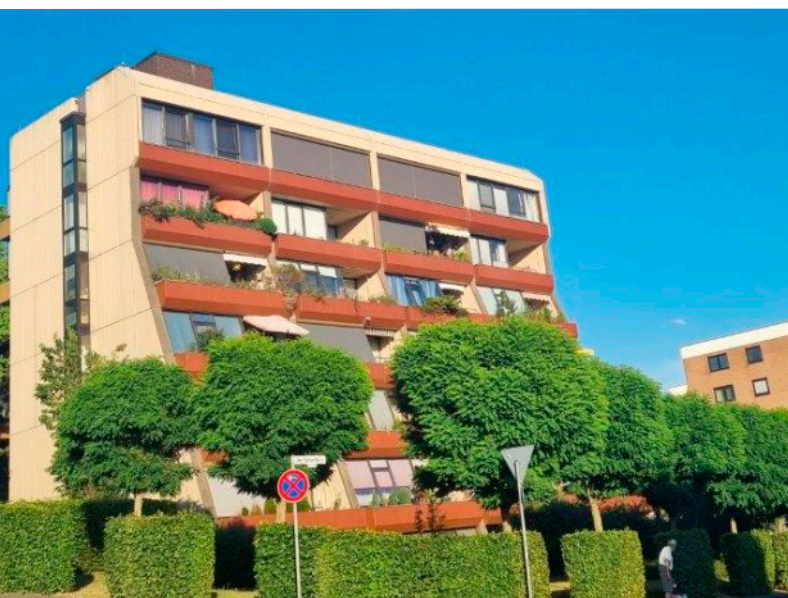
[www.henninghaus.de](http://www.henninghaus.de)



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# WOHNEN MIT TRAUMBlick

## 1-ZI.-APARTMENT IN TOP-LAGE



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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



**KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR**

# WOHNEN MIT TRAUMBlick

## 1-ZI.-APARTMENT IN GEISMAR

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines ganz besonderen Apartments. Der Ausblick über den Göttinger Ortsteil Geismar in die Ferne, Richtung Westen, ist einfach nur schön. Hier kann man in Ruhe wohnen und/oder arbeiten und beim Blick in die schöne Abendsonne die Gedanken schweifen lassen. So schön kann Wohnen sein, auch auf kleinem Raum. Genießen Sie Ihre Feierabende bei einem Glas Wein auf Ihrem schönen Balkon mit diesem tollen Ausblick.



Das im 4. Stock liegende und sehr gepflegte Apartment wurde ca. 10 Jahre lang durch die derzeitige Eigentümerin selbst bewohnt, deren Hauptwohnsitz in einer anderen Stadt liegt und wochentags in Göttingen gearbeitet und gewohnt hat. Sie tut sich sehr schwer mit dem Verkauf dieses schönen Apartments, welches Sie nach Kauf in 2012 schön renoviert hat. Der sehr wertige Parkettboden und die schöne Einbauküche werten das schöne Apartment genauso auf, wie der unglaublich schöne Blick durch die breit angelegte Fensterfront Richtung Westen. Besonders schön ist es hier, wenn man auf dem Balkon sitzend den Sonnenuntergang genießt und einfach vom anstrengenden Arbeitstag entspannt.

Über die barrierefreien Zugänge und den grade erst in 2019 sanierten/erneuerten Fahrstuhl der Wohnanlage lässt sich das Apartment barrierefrei und bequem erreichen. Die Wohnung ist durch die größeren Fensterflächen sehr hell. Die mehrfachverglasteten Aluminiumfenster befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die Terrassentür und eines der größeren Fensterelemente wurden in den letzten Jahren erst erneuert.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

**KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR**

# WOHNEN MIT TRAUMBlick

## 1-ZI.-APARTMENT IN GEISMAR

Neben den Kellerräumen verfügt die Wohnanlage über einen Waschkeller und Trockenraum sowie einen separaten Fahrradkeller, wobei viele Bewohner ihr Fahrrad in den eigenen Kellerverschlag stellen. Die Wohnanlage, die aus 2 nebeneinander stehenden Häusern besteht, verfügt über einen für alle nutzbaren Swimmingpool sowie einen Saunabereich. Alles erst in 2016 saniert und in sehr gutem Zustand.



Zur Wohnung gehört kein PKW-Stellplatz. Parkmöglichkeiten sind aber vor der Wohnanlage gut vorhanden. Nur ein paar Meter von der Wohnanlage entfernt befindet sich auch die Stadtbushaltestelle, so dass Sie von hier aus bequem auch ohne PKW in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof gelangen.

**Die Nebenkosten betragen derzeit:**

Nebenkosten Wohnung: rd. 115,00 EUR mtl.  
Instandhaltungsrücklage: rd. 44,00 EUR mtl.  
Anteiliger Erbpachtzins: rd. 29,00 EUR mtl.

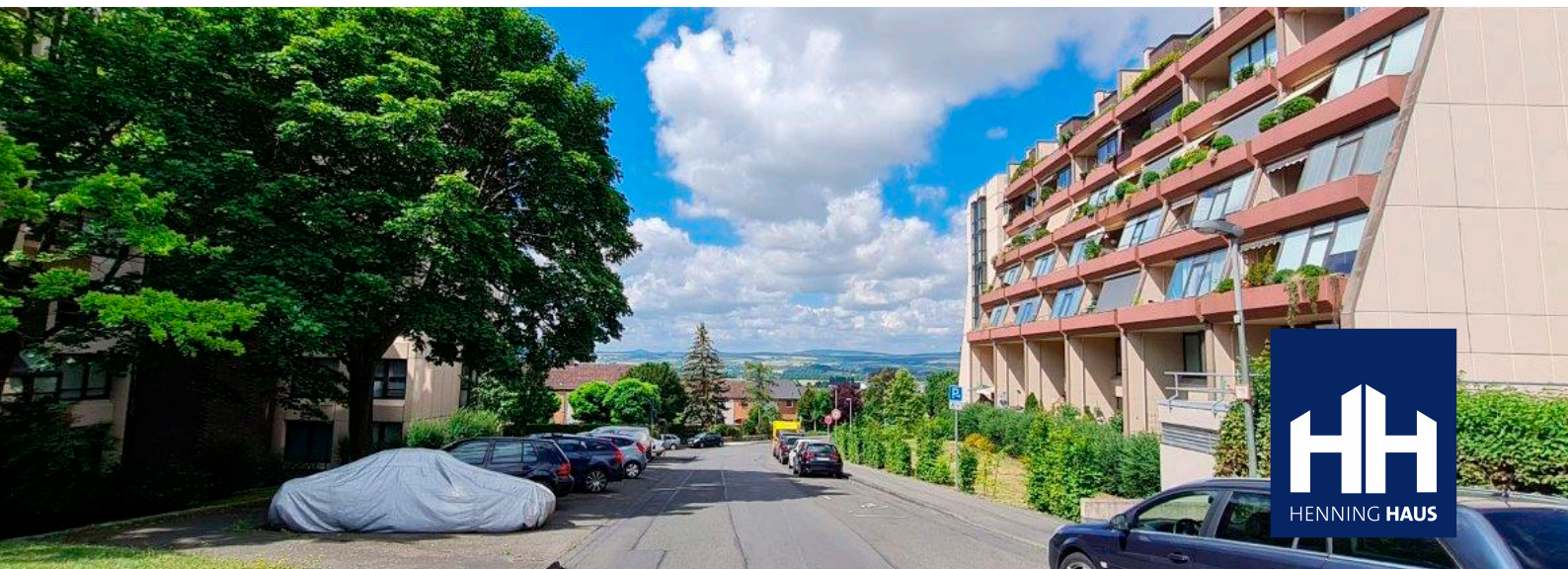


**KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR**

# **WOHNEN MIT TRAUMBlick**

## **1-ZI.-APARTMENT IN GEISMAR**

Das Grundstück auf dem die Wohnanlage steht ist ein Erbbaurechtgrundstück, so dass die Eigentümer der Wohnungen der Wohnanlage Miterbbaurechtsanteile hieran erwerben verbunden z.B. mit dem Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungserbbaurecht). Die entsprechende Teilungserklärung liegt vor. In der Wohnanlage gibt es keinen Sanierungsstau. Alle wesentlichen Sanierungsmaßnahmen wurden zum jeweils



notwendigen Zeitpunkt und überwiegend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert, durchgeführt. Eine Rücklage in guter Höhe ist auch noch vorhanden.

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 134,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus, dies entspricht der Effizienzklasse E. Energieträger ist Erdgas, die Heizungsanlage ist aus 1994/2008.

KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR

# WOHNEN MIT TRAUMBlick

## 1-ZI.-APARTMENT IN GEISMAR

### ECKDATEN

- 4. Stock mit Panoramablick
- Balkon und breite Fensterfront
- Blick Richtung Westen, direkt in die Abendsonne
- 1 Zimmer Apartment
- gepflegte Wohnung
- Top Zustand, Kein Renovierungsstau
- neuwertiger Parkettboden
- Einbauküche
- helle Räume durch große Fensterflächen
- geräumige Wohnanlage mit Tiefgarage
- Schwimmbad und Sauna, 2016 saniert
- Eigentümergemeinschaft in 2 Wohnblöcken
- exponierte Lage, Ortsrand, naturnah



ADRESSE: Am Kalten Born 37 · 37085 Göttingen



**40 m<sup>2</sup>**  
BEWOHNBARE  
FLÄCHE

**1**  
ZIMMER

  
BALKON

  
EBK

  
SCHWIMMBAD  
UND SAUNA

  
EXPONIERTE  
LAGE

## Preis: 135.000 €

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.

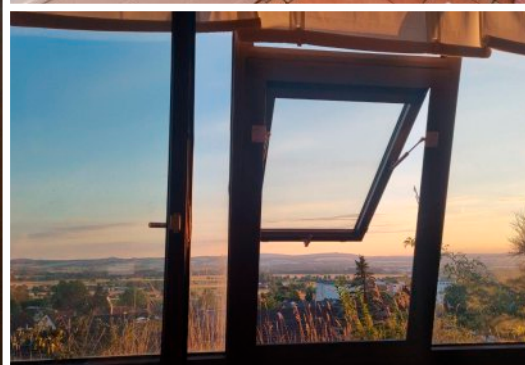
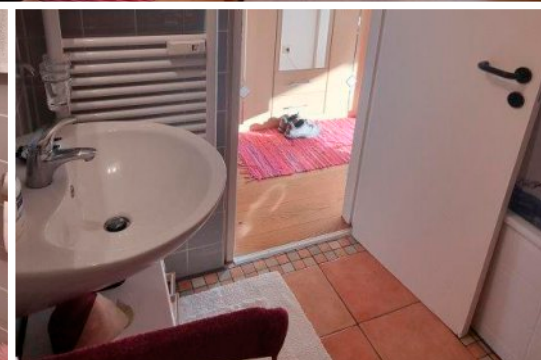
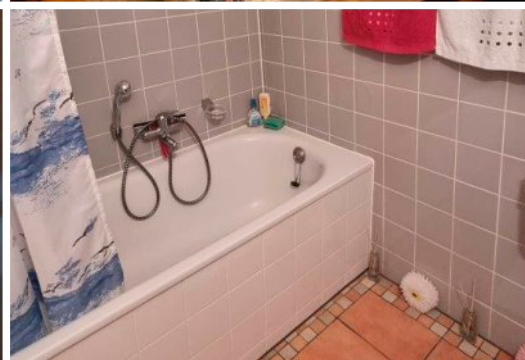
**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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



KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR

# 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



# KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009

Gültig bis: 25.04.2024 1

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am kalten Born 35-37, 37085 Göttingen	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1973	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	1994	
Anzahl Wohnungen	101	
Gebäudenutzfläche (A <sub>tr</sub> )	9920,4 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	keine	
Lüftung		

Anlass der Ausstellung des Energieausweises:  Neubau  Vermietung / Verkauf  Modernisierung (Änderung / Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

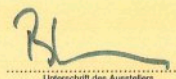
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Andreas Backhaus  
Architekturbüro  
Eschenweg 3  
37130 Gleichen

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

25.04.2014  
Datum



Unterschrift des Ausstellers

## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 134,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus, dies entspricht der Effizienzklasse E. Energieträger ist Erdgas, die Heizungsanlage ist aus 1994/2008.

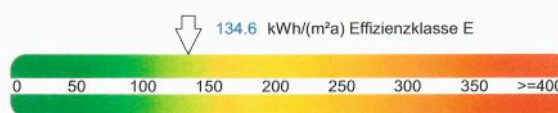
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil: Am kalten Born 35-37, 37085 Göttingen, ganzes Gebäude 3

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Energieverbrauchskennwert**



134,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) Effizienzklasse E

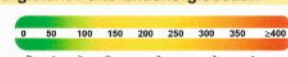
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas L	01.01.10	31.12.10	1554084	279735	0,86	110,5	28,2	138,7	
Erdgas L	01.01.11	31.12.11	1232838	221911	1,05	107,0	22,4	129,4	
Erdgas L	01.01.12	31.12.12	1367901	246222	0,98	110,8	24,8	135,6	
								Durchschnitt	134,6

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



0 50 100 150 200 250 300 350 >=400

Passivhaus MFH/Neubau  
EFH/Neubau  
EFH, energetisch saniert  
EFH, energetisch nicht saniert  
Durchschnitt Wohngebäude  
MFH, energetisch nicht saniert  
EFH, energetisch nicht saniert  
Wohnungswirtschaft

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

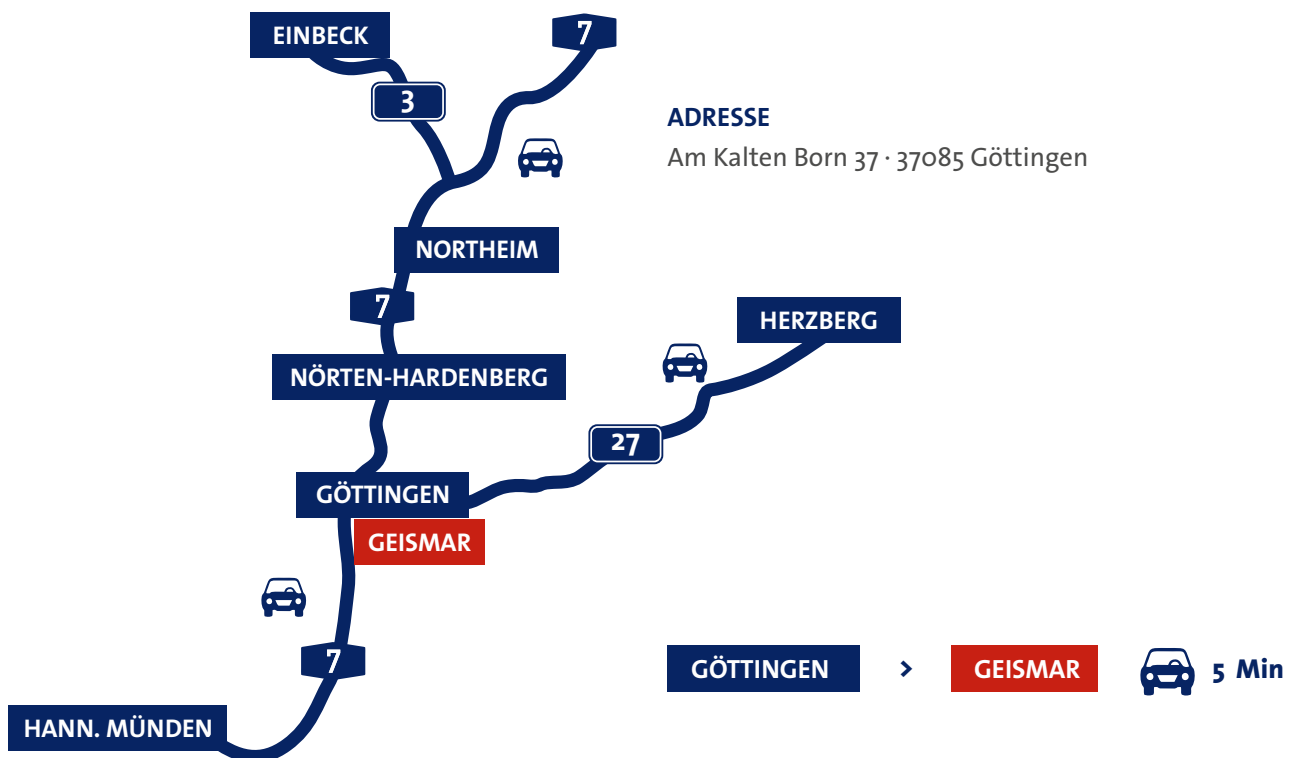
<sup>1)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>tr</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR

# DIE LAGE GEISMAR



Die Wohnanlage befindet sich in einer gefragten Top-Lage von Göttingen im oberen Geismar. Geismar ist der südlich gelegene und wohl beliebteste Stadtteil von Göttingen.

Die Infrastruktur mit ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc. ist gut. Hier naturnah direkt in der Ortsrandlage gelegen, bieten sich direkt vor der Haustür vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob Joggen, mit dem Hund spazieren gehen oder Rad fahren, mit allem können Sie quasi direkt vor der Haustür starten. Ausge-

dehntere Spaziergänge über die angrenzenden Feld- und Waldwege oder über das oberhalb des Wohngebietes liegende Göttinger Naherholungsgebiet „Kerstlingeröder Feld“ bieten Ihnen Abwechslung und halten Sie fit. Tennisplätze befinden sich ebenfalls in Sichtweite. Genauso liegt die Bushaltestelle des Stadtbusses nur ein paar Meter weiter auf der anderen Straßenseite, so dass Sie von hier aus die Innenstadt und den Hauptbahnhof auch bequem mit dem Bus erreichen können. In besserer Lage kann man in Göttingen kaum wohnen.



KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR

# 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.

KOMFORTABLES 1-ZIMMER-APARTMENT | GEISMAR

# 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**