

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

MIT STIL UND CHARME

3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR



BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER

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

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

MIT STIL UND CHARME

3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf einer tollen Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit Fahrstuhl und Tiefgarage in südlicher Ortsrandlage von Göttingen-Geismar. Top Lage, tolle Wohnung. Die derzeitige Eigentümerin hat die Wohnung in den letzten 20 Jahren selbst bewohnt und sich hier sehr geschmackvoll ein wohliges Zuhause eingerichtet. Hier sollten Sie nicht lange überlegen, wenn Sie alleinstehend oder als Paar ein attraktives Zuhause für sich suchen. Hier lautet das Motto schnell zu sein, zu kaufen, einzuziehen und sich einfach wohlfühlen. Besser geht es kaum, zumal die Wohnanlage über ein eigenes kleines Schwimmbad und einen Saunabereich verfügt. Alles erst 2016 saniert und in Top-Zustand.



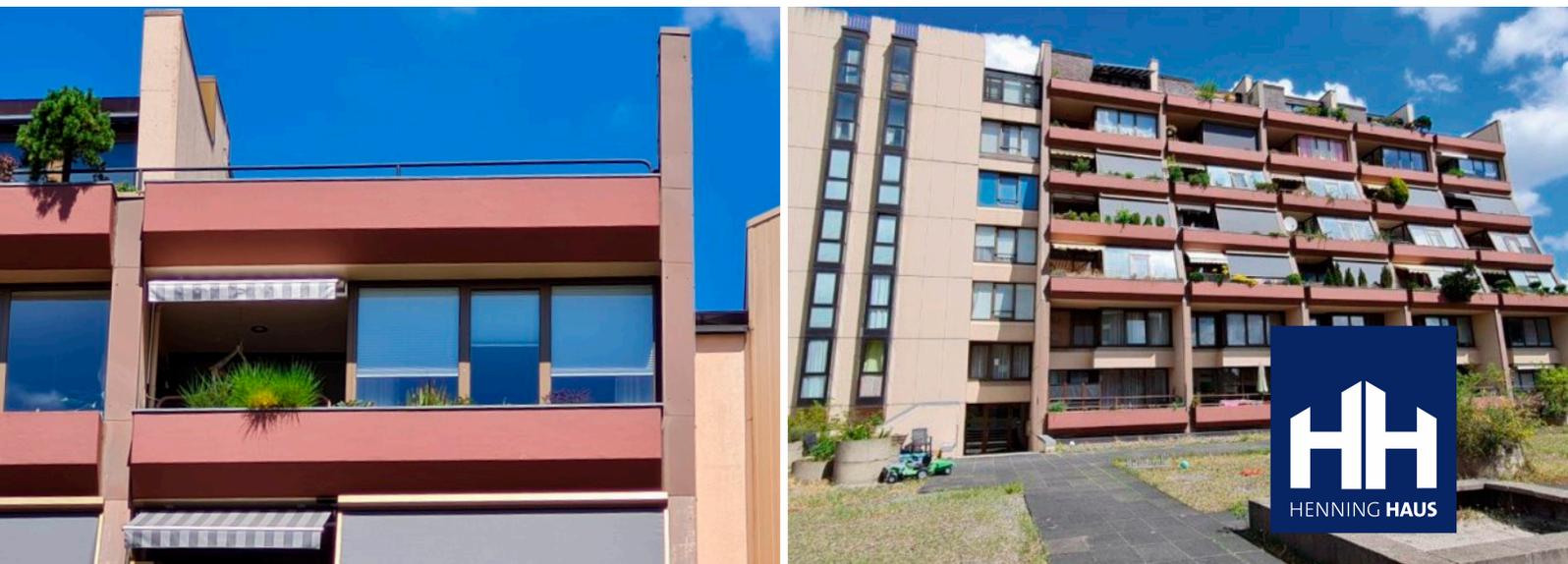
Die im 5. Stock liegende 3 Zimmer Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Fahrstuhl und über einen Laubengang. Sie bietet Ihnen rd. 93m² Wohnfläche auf 3 Ebenen. Der durchdachte Grundriss trägt sehr zum Wohlfühlgefühl bei. Die Wohnung ist durch die größeren Fensterflächen sehr hell. Die mehrfachverglasteten Aluminiumfenster befinden sich in einem guten Zustand.

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

MIT STIL UND CHARME

3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

Die Wohnung bietet Ihnen im Eingangsbereich die gepflegte und zeitlose Einbauküche sowie eine ausreichend große Essecke mit Fenster und Blick über den Laubengang in die derzeit grünen Baumkronen der an der Wohnanlage stehenden Bäume und Büsche. Natur ganz nah, zumal die Geismaraner Feldmark gleich neben der Wohnanlage beginnt. Eine Treppe weiter oben befindet sich das geräumige und gut zugeschnittene Wohnzimmer



mit Zugang zu einem kleineren Balkon mit neuer Markise. Sie haben von hier aus einen tollen Blick Richtung Süden und auch nach Westen. Gleichzeitig befindet sich auf dieser Ebene auch ein Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Im oberen Teil der Wohnung befindet sich das nach Norden liegende helle Schlafzimmer sowie daneben das weitere Zimmer, welches derzeit als Büro und Gästezimmer genutzt wird. Ebenfalls finden sich hier ein weiterer Abstellraum sowie das innenliegende und zeitlos eingerichtete gepflegte Duschbad mit hellen Marmorfliesen an der Wand sowie dunklen Bodenfliesen.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerraum sowie ein PKW-Tiefgaragenplatz, der ein eigenes Grundbuch besitzt und somit separat handelbar ist. Der PKW-Tiefgaragenplatz ist im Gesamtkaufpreis mit 15.000,00 EUR berücksichtigt worden.

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

MIT STIL UND CHARME

3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

Die Nebenkosten betragen derzeit:

Nebenkosten Wohnung: rd. 275,00 EUR mtl.

Anteil Instandhaltungsrücklage: rd. 105,00 EUR mtl.

Anteiliger Erbpachtzins: rd. 66,00 EUR mtl.



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. In 2016 wurden Schwimmbad und Sauna saniert, 2018 das Dach einer der beiden Tiefgaragen, 2019 der Fahrstuhl.

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 134,6 kWh/(m²*a) aus, dies entspricht der Effizienzklasse E. Energieträger ist Erdgas, die Heizungsanlage ist aus 1994/2008.

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

MIT STIL UND CHARME

3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

ECKDATEN

- 5. Stock mit Fernblick
- geräumige Wohnanlage mit Tiefgarage
- Eigentümergemeinschaft in 2 Wohnblöcken
- Schwimmbad und Sauna, 2016 saniert
- Baujahr 1973
- exponierte Lage, Ortsrand
- 3 Zimmer Wohnung mit HWR und Abstellraum
- Kellerraum und TG-Stellplatz
- gepflegte Wohnung
- kein Renovierungsstau
- wertige Bodenbeläge
- Einbauküche
- helle Räume durch große Fensterflächen
- Duschbad innenliegend mit Marmorfliesen
- Balkon mit neuer Markise



ADRESSE: Am Kalten Born 37 · 37085 Göttingen

93 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

3
ZIMMER


BALKON
+ MARKISE


SCHWIMMBAD
UND SAUNA


STELLPLATZ
TIEFGARAGE


EXPONIERTE
LAGE

Preis: 339.000 € (hierin ist der TG-Stellplatz mit 15 TEUR enthalten)

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

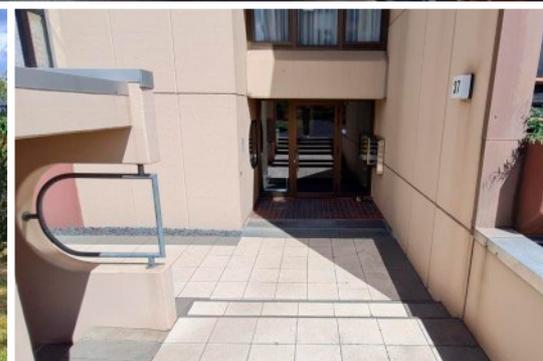
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

IMPRESSIONEN



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 25.04.2024 1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am kalten Born 35-37, 37085 Göttingen	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1973	
Baujahr Anlagentechnik	1994	
Anzahl Wohnungen	101	
Gebäudenutzfläche (A _{tr})	9920,4 m ²	
Erneuerbare Energien	keine	
Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

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

*1) Mehrfachangaben möglich

25.04.2014
Datum

Unterschrift des Ausstellers

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 134,6 kWh/(m²*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/(m²a) 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 m² 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 ² a) (zeitlich bereinigt, Klimabereinigt)		Kernwert
	von	bis				Heizung	Warmwasser	
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

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/(m²a) 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.

Passivhaus MFH/Neubau EFH/Neubau
 EFH/Bestand EFH/Bestand mit Passivhausmerkmalen
 Durchschnittliches Wohngebäude
 MFH/Bestand (nicht energetisch optimiert) EFH/Bestand (nicht energetisch optimiert)

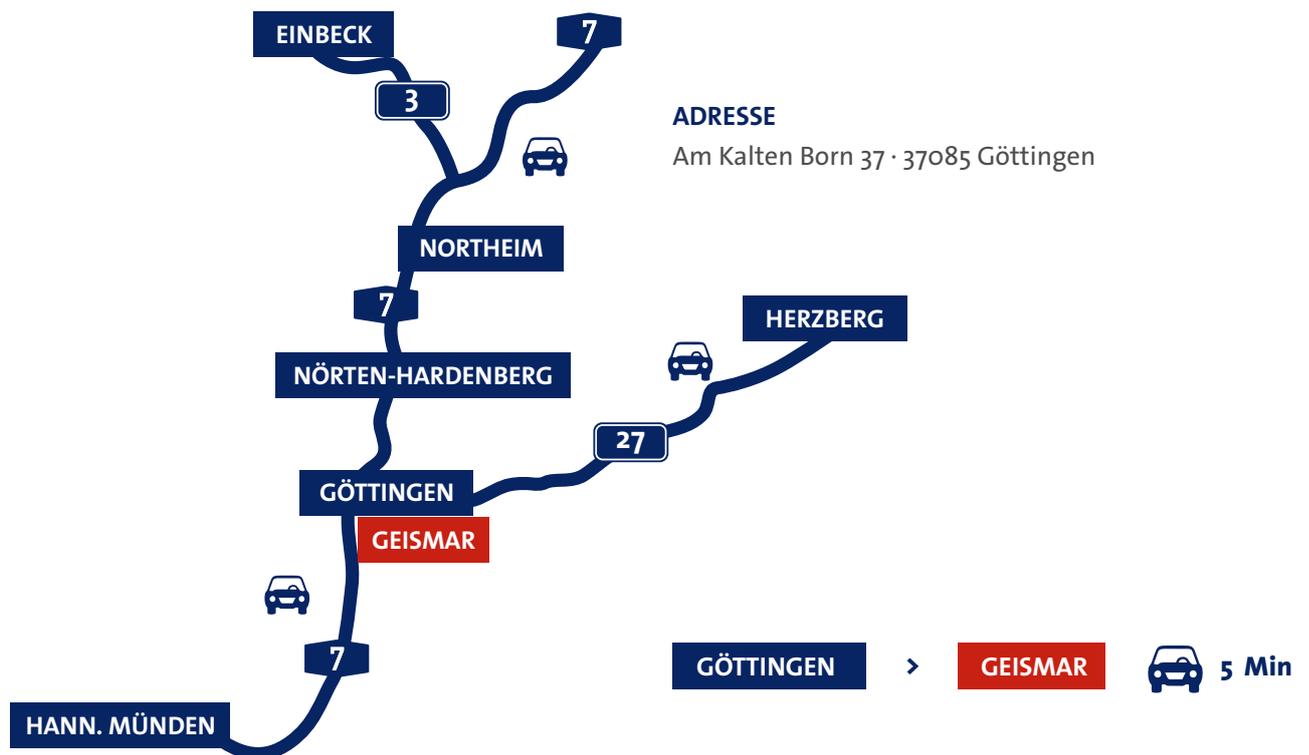
Erläuterungen zum Verfahren

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

*1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

3-ZIMMER-ETW | 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.

3-ZIMMER-ETW | 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



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.

3-ZIMMER-ETW | 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**