

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

GUT GEPFLEGTES ZFH IN ELLIEHAUSEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GUT GEPFLEGTES ZFH MIT AUSGEBAUTEM DG UND KELLER

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines gut gepflegten Zweifamilienhauses mit zusätzlich ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss (Apartment mit kleiner Küchenzeile und Duschbad) und einem großzügigen Kellergeschoss im Göttinger Ortsteil Elliehausen. Toll ist auch das Grundstück mit ca. 628m² und südlich ausgerichtetem grünen Garten mit Pavillon und Gartenteich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße.



Dort können Sie Ihren Feierabend in Ruhe genießen und sich in dem an das Wohnzimmer angebauten Wintergarten mit Kamin entspannen. Komfortabel ist auch die breitere Garage mit Sektionaltor, die Ihnen über das zum Garten gelegene weitere Garagentor auch die Durchfahrt in den Gartenbereich ermöglicht. Neben der Garage bietet das vor dem Haus liegende Grundstück Platz für weitere 3 PKW-Stellplätze.

Die beiden separat über das Treppenhaus zugänglichen 3 Zimmer Wohnungen beinhalten jeweils ca. 90m² Wohnfläche. Neben den im Haus befindlichen 4 Bädern gibt es in den beiden Hauptwohnungen jeweils eine Gästetoilette. Die beiden Gästetoiletten sowie das Bad im 1. OG sind in den letzten Jahren bereits erneuert worden. Über das Wohn-/Esszimmer, ebenfalls mit Kaminecke, im Untergeschoss, haben Sie Zugang in den Wintergarten und den Gartenbereich. Das 1. OG verfügt über einen größeren Balkon mit Südausrichtung. Die Küche im Erdgeschoss, offen zum Wohnzimmer, beinhaltet eine neuere kaum benutzte Nolte-Küche im Landhausstil. Die Küche im OG ist schon älter aber noch voll funktionsfähig.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GUT GEPFLEGTES ZFH MIT AUSGEBAUTEM DG UND KELLER

Im gefliesten Kellergeschoss mit guter Raumhöhe befindet sich ein großer "Party-/Hobbyraum", noch eingerichtet mit Thekenanlage. Daneben befindet sich hier ein Zimmer mit Sauna, ein weiteres Zimmer als Durchgangszimmer zum Kellerausgang in den Garten sowie ein Bad mit Wanne. Des Weiteren ein kleinerer Vorratskeller, in dem auch die Kühlgefrierschränke standen. Daneben liegt der Heizungsraum, der die aus dem Jahr 2008 stammende gut



gewartete Vaillant Gas-Brennwerttherme (Zentralheizung) beinhaltet. Über den nördlichen weiteren Kellerausgang haben Sie Zugang zu einem Abstellraum, der als Werkstatt genutzt worden ist.

Das Haus wurde 1976 auf einem gut gelegenen und gut zugeschnittenen ca. 628m² großen Grundstück in massiver Bauweise mit Keller und Garage errichtet.

Die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 sowie die gute Anbindung zu den großen Arbeitgebern der Stadt Göttingen (Sartorius liegt quasi in Sichtweite nebenan) machen gepflegte und großzügig bemessene massiv gebaute Haus zu einer interessanten und vielleicht schon lang gesuchten Immobilie für viele „Haussuchende“ in Göttingen.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GUT GEPFLEGTES ZFH MIT AUSGEBAUTEM DG UND KELLER



ECKDATEN

- Zweifamilienhaus, gepflegter Zustand
- 2 mal 3 Zi ca. 90m²
- jew. mit Bad und Gäste-WC
- Keller mit Fitness-/Hobbyraum und separatem Bad
- Keller mit weiterem Raum/Sauna mit Ausgang zum Garten
- Baujahr 1976
- Studio/Apartment ca. 50m² im DG mit separatem Duschbad
- ca. 628m² Garten mit Gartenteich
- breitere Garage mit Sektionaltor
- Zentralheizung Gas-Brennwert aus 2008
- Fenster aus dem Baujahr
- Elektrik teilweise bereits schon erneuert

ADRESSE: Wellweg 20 · 37079 Göttingen

230 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

628 m²
GRUNDSTÜCK

7
ZIMMER

3
ETAGEN

4
BÄDER

✓
GARTEN
+ TEICH

1976
BAUJAHR

Preis: 525.000 €

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

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

IMPRESSIONEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

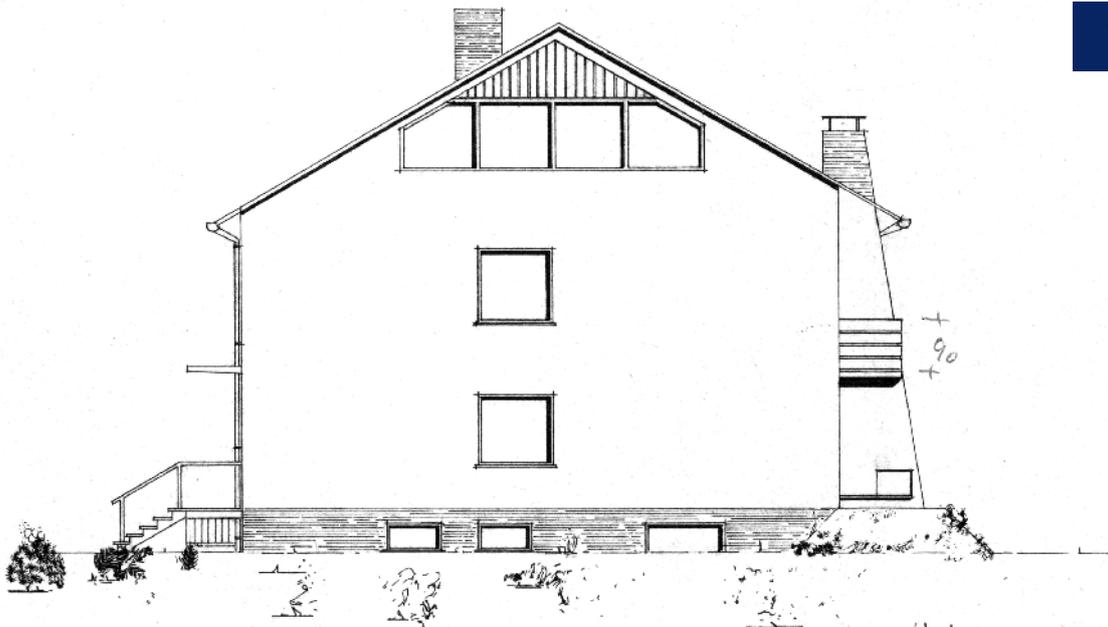
ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

ANSICHT NORD UND WEST

NORD



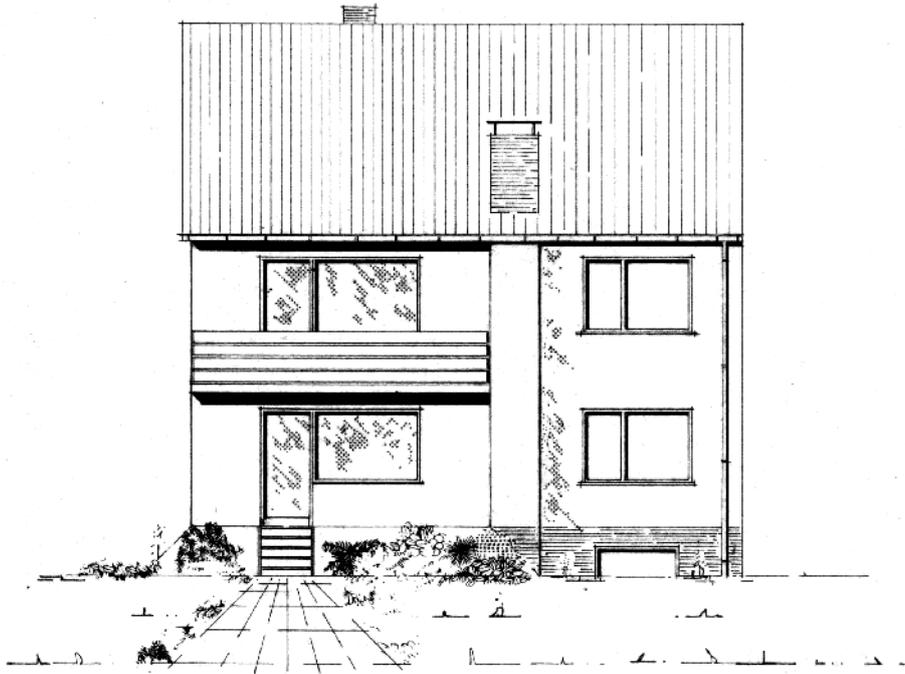
WEST



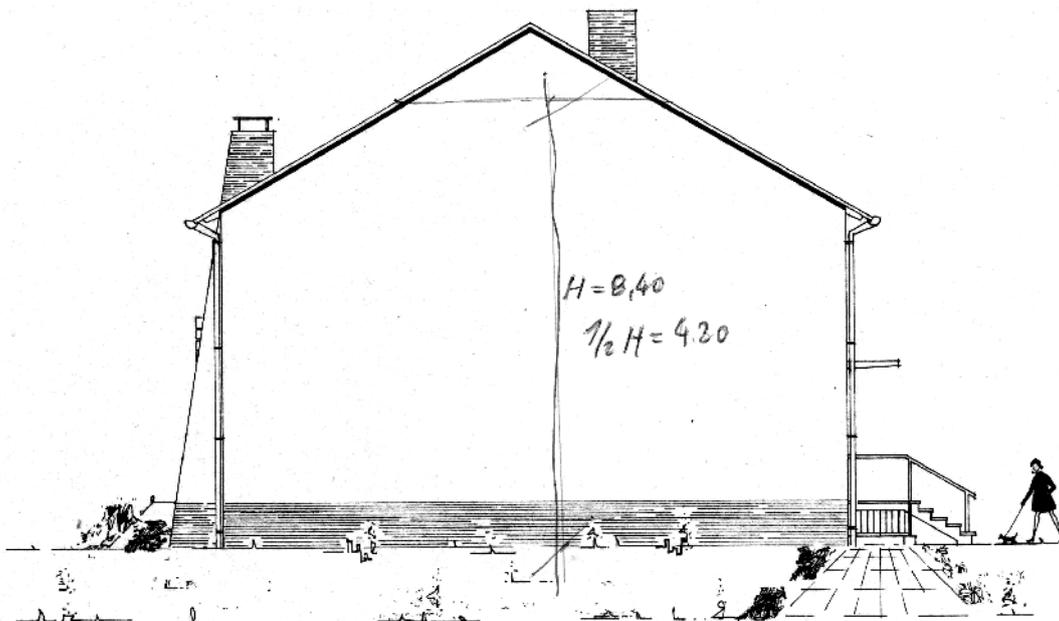
ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

ANSICHT SÜD UND OST

SÜD

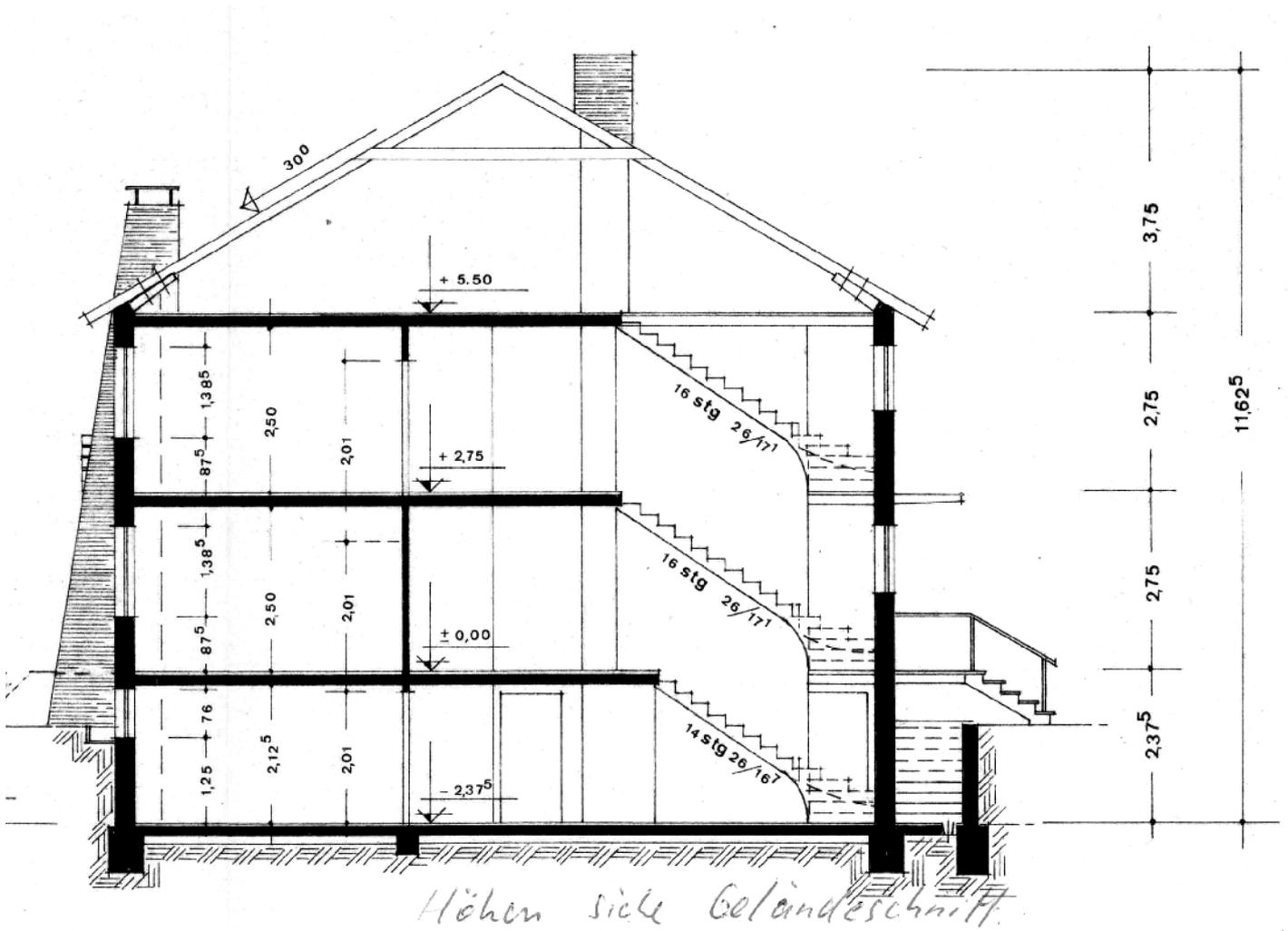


OST



ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

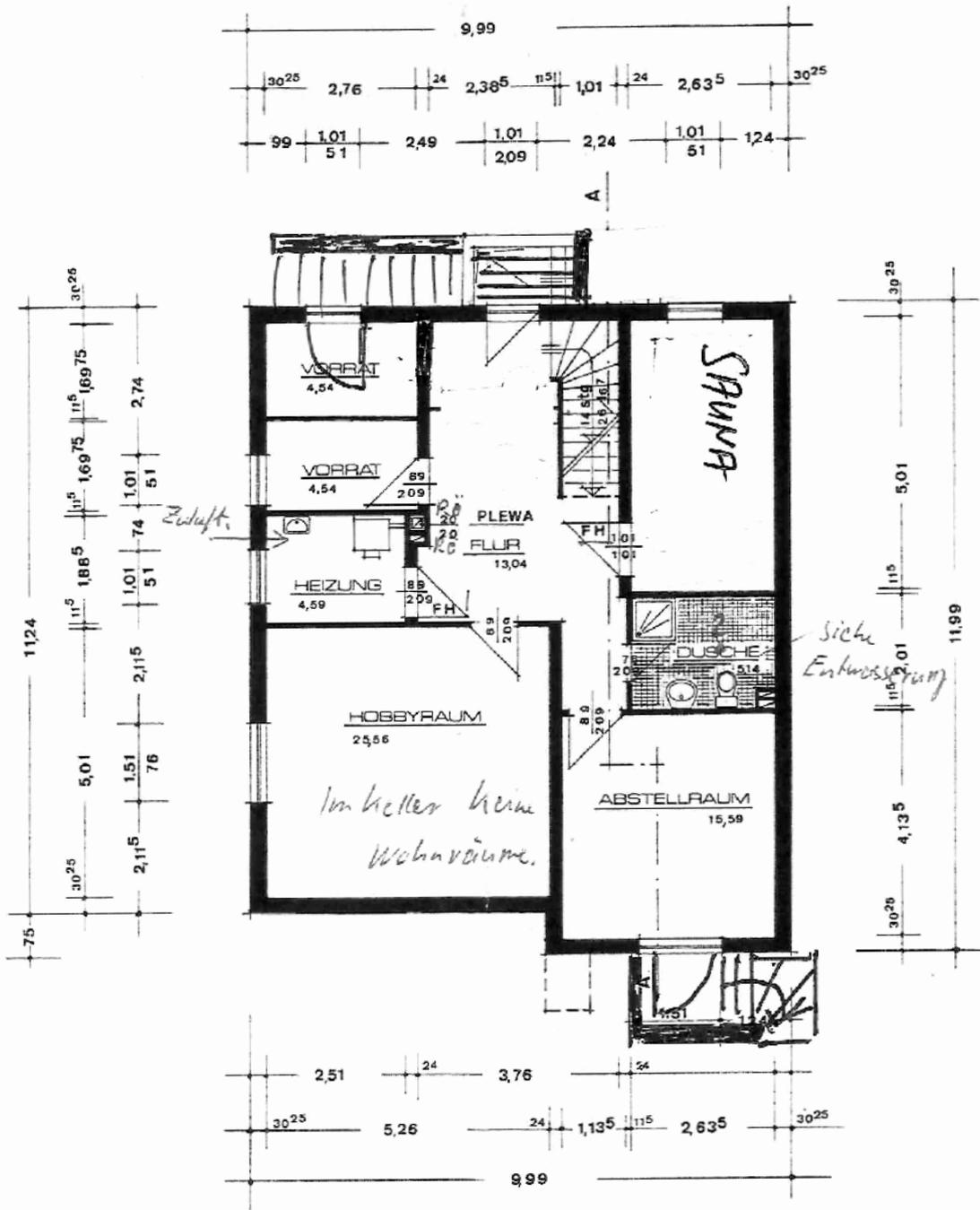
SCHNITT



ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS

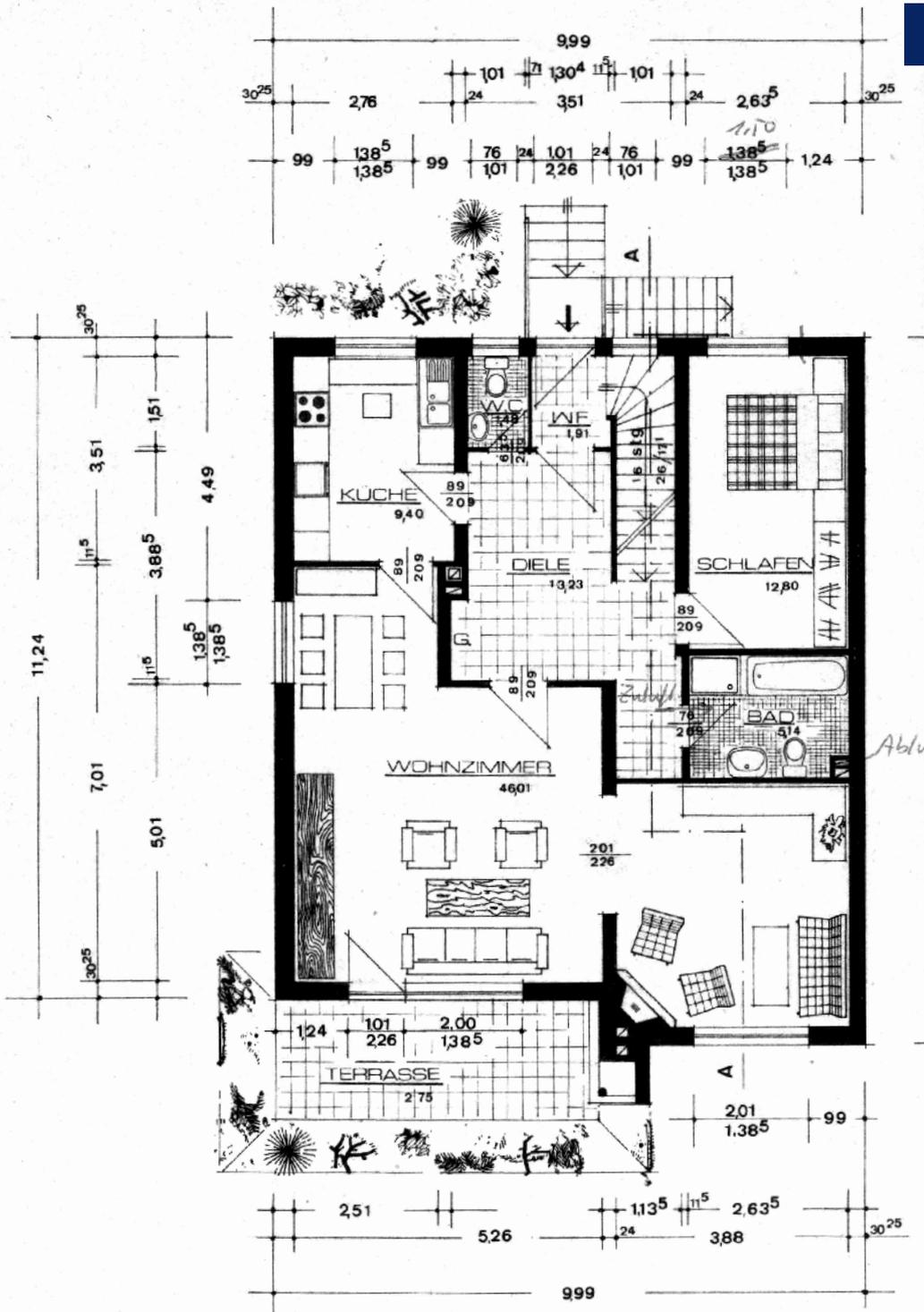
KELLER



ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

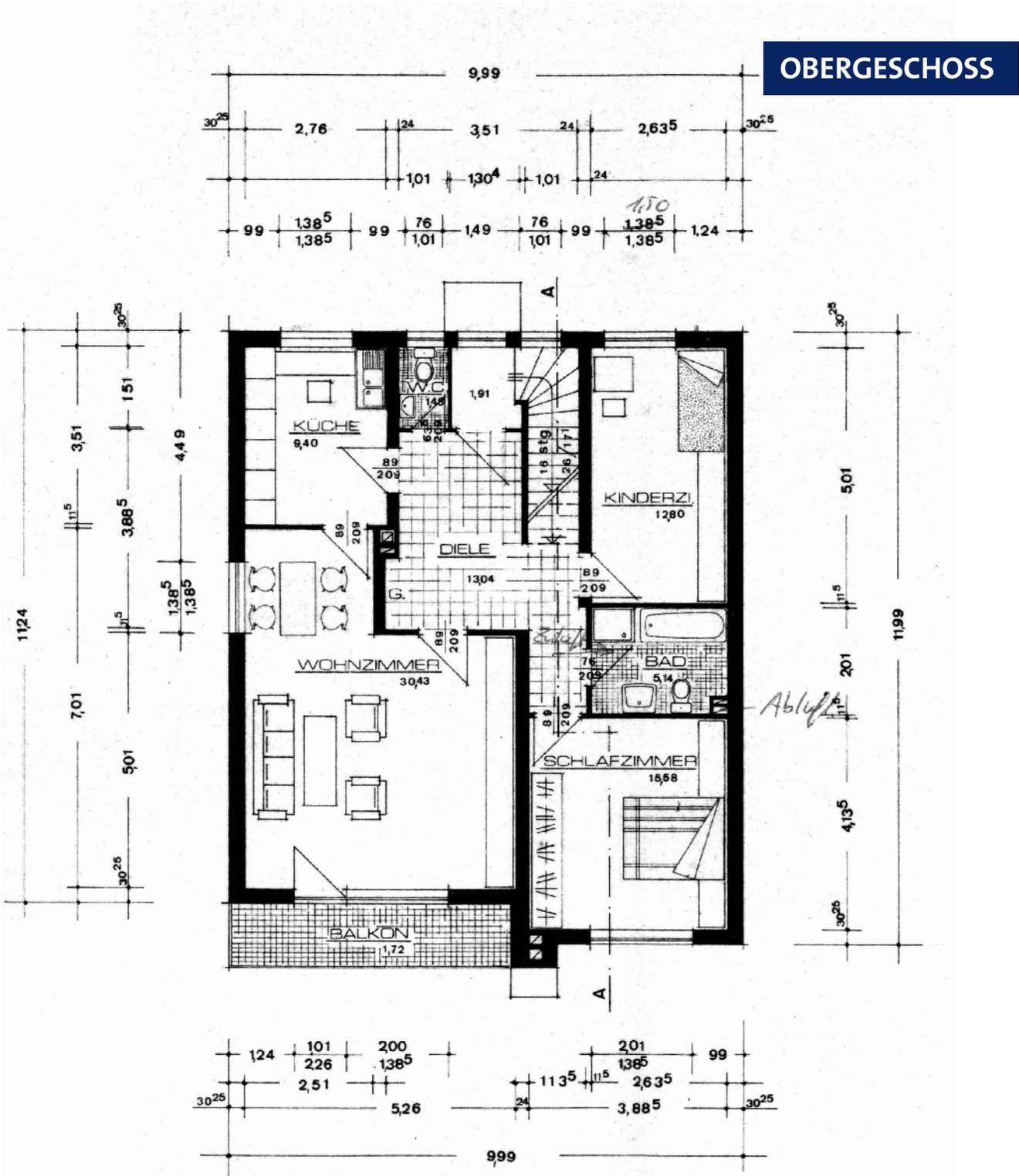


BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

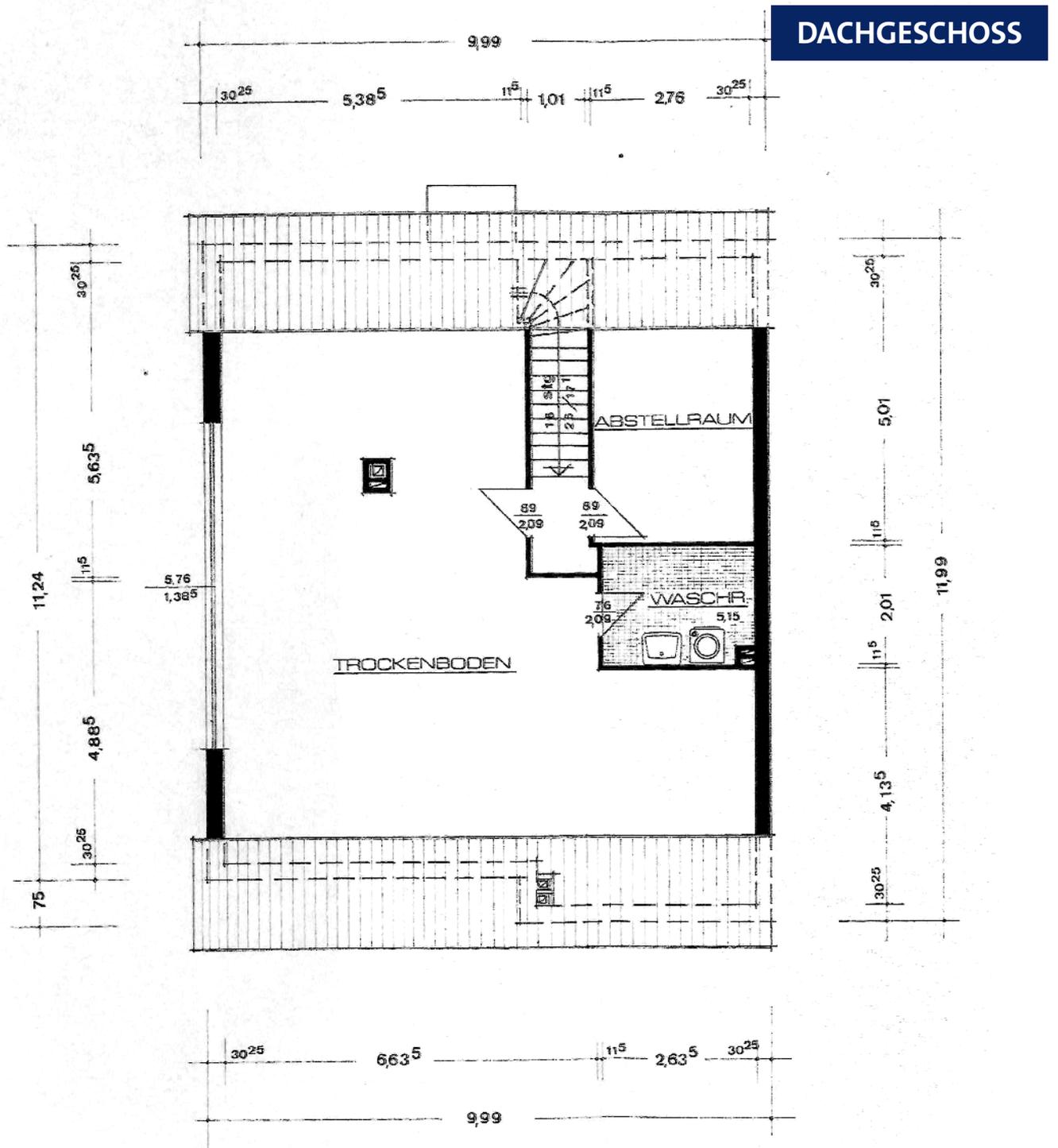
ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS



ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

GRUNDRISS



ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **11.05.2032** Registriernummer: **NI-2022-004076226** **1**

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Welfweg 20 37079 Göttingen		
Gebäudefläche ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008 Gasbrennwert		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudeheizfläche (A _H)	367,7 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art	Verwendung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gefilterte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspelionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> (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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeheizfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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 beigelegt (freiwillige 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Norbert Schwarz
Gebäudeenergieberater HWK
Robert-Bösch-Str. 1a
37079 Göttingen

Unterschrift des Energieberaters
Norbert Schwarz
Gebäudeenergieberater
HWK
Robert-Bösch-Str. 1a
37079 Göttingen
Ausstellungsdatum: 12.05.2022
Ausstellungsnummer: NI-2022-004076226

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 7 GEG eintragsfähig
³ Modernisierungsgebäude
⁴ bei Wärmeerzeugern Beispiel der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kontrollierte Lüftungs- und Klimateilanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Schwabe AG, Energieberater Professional 11.6.1

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 12.05.2022) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 152,5 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse E (entspricht dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes). Wesentlicher Energieträger ist Gas. Vaillant Gas-Brennwert Heizung aus 2008. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1976.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **NI-2022-004076226** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **37,5** kg CO₂-Äquivalent (m²*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **152,5 kWh/(m²*a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **169,7 kWh/(m²*a)**

Anforderungen gemäß GEG ²

<p>Primärenergiebedarf</p> <p>ist-Wert: 169,7 kWh/(m²*a) Anforderungswert: 81,9 kWh/(m²*a)</p> <p>Energetische Qualität der Gebäudeteile H³</p> <p>ist-Wert: 0,95 W/(m²*K) Anforderungswert: 0,70 W/(m²*K)</p> <p>Sonnenstrahl-Wärmeschutz, bei Neubauten: <input type="checkbox"/> eingehalten</p>	<p>Für Energiebedarfsberechnungen vereinbartes Verfahren</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18550</p> <p><input type="checkbox"/> Regelung nach § 21 GEG (Modellgebäudeverfahren)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 92 Absatz 4 GEG</p>
---	---

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **152,5 kWh/(m²*a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

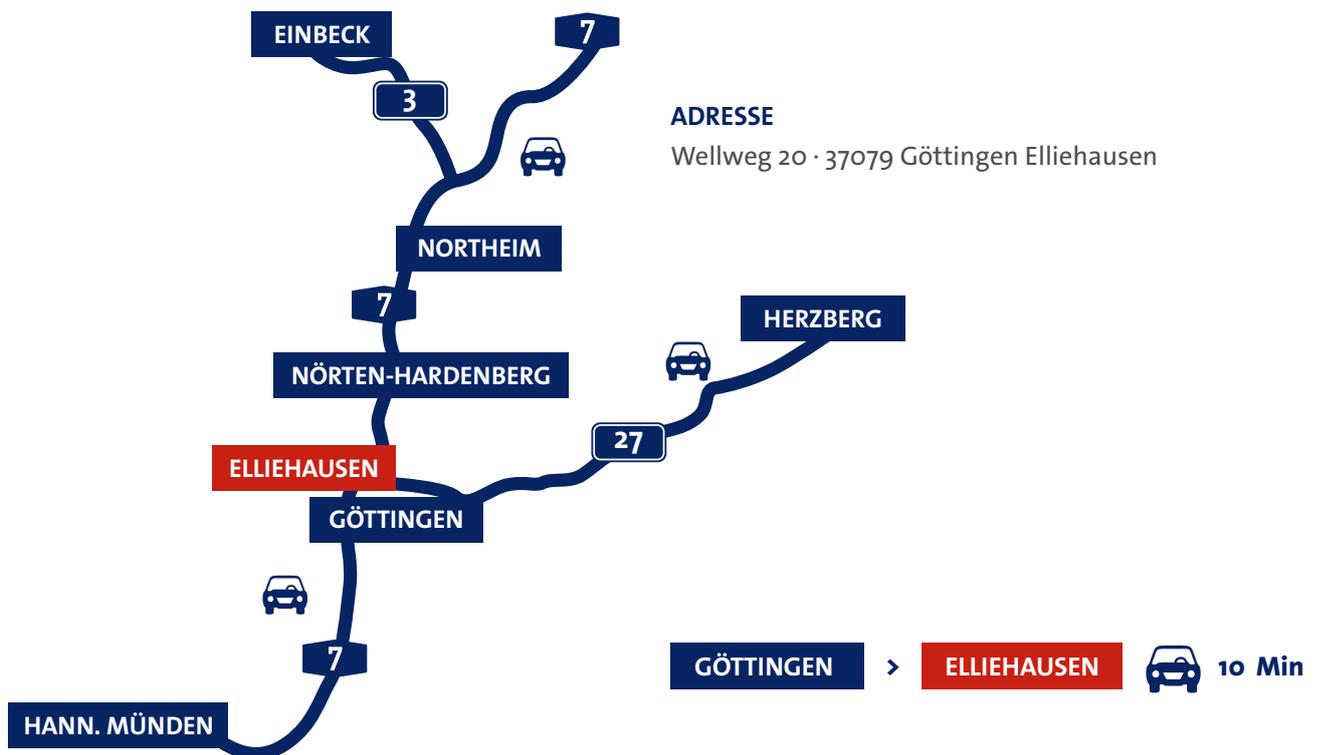
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeheizfläche (A_H), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubauten sowie bei Modernisierungen im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubauten
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

DIE LAGE

ELLIEHAUSEN



Elliehausen ist ein familienfreundlicher Ort mit ca. 3.100 Einwohnern und guter Stadtbusanbindung im erweiterten Stadtgebiet Göttingen. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10 Minuten. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Elliehausen 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 Süd auf der A7 unterwegs.

Einkaufsmöglichkeiten im Ort sind gegeben. Göttingens Haupteinkaufsmeile, der Kaufpark, liegt nur 2 Kilometer südlich. Ärztliche Versorgung und auch ein Kindergarten befinden sich ebenfalls direkt im Ort.

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

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.

ZWEIFAMILIENHAUS | ELLIEHAUSEN

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**