

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




EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# IDYLLISCH AM WALD

## EFH · TOP GEPFLEGT



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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



**EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN**

# **IDYLLISCH AM WALD**

## **EFH IN REINHAUSEN**

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines gut gepflegten Einfamilienhauses, fast einzugsfertig mit ausgebauter Nutzfläche im Kellergeschoss sowie geräumigen Anbau und 2 Garagen im beliebten Reinhausen in der Großgemeinde Gleichen. In ruhiger Ortsrandlage am Wald können Sie hier in Ihrem neuen Zuhause auf einem



gut gepflegten 827m<sup>2</sup> großen Grundstück Ihr Leben genießen. Etwas Abseits gelegen finden Sie hier die Ruhe, die Sie nach stressigen Arbeitstagen gut gebrauchen können.

Das massiv errichtete Haus mit Keller wurde 1971 gebaut und in 1988 um den Dachausbau sowie einen geräumigen Anbau, in welchem sich auch die beiden Garagen befinden, erweitert.

Die Wohnfläche von ca. 142m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein geräumiges Bad mit Dusche und 2 Zimmer im Dachgeschoss, davon ein Zimmer mit Zugang zu einem größeren Balkon mit wunderschönem Ausblick in die Natur. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, eine geräumige Küche, das Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zu einem überdachten Balkon, der auch vom an das Wohnzimmer angrenzenden und derzeit als Musikzimmer genutzten größerem Raum begehbar ist. Im Kellergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, 2 Kellerräume sowie ein Hobbyraum, mit Kaminofen mit Zugang nach Außen zu den Garagen.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

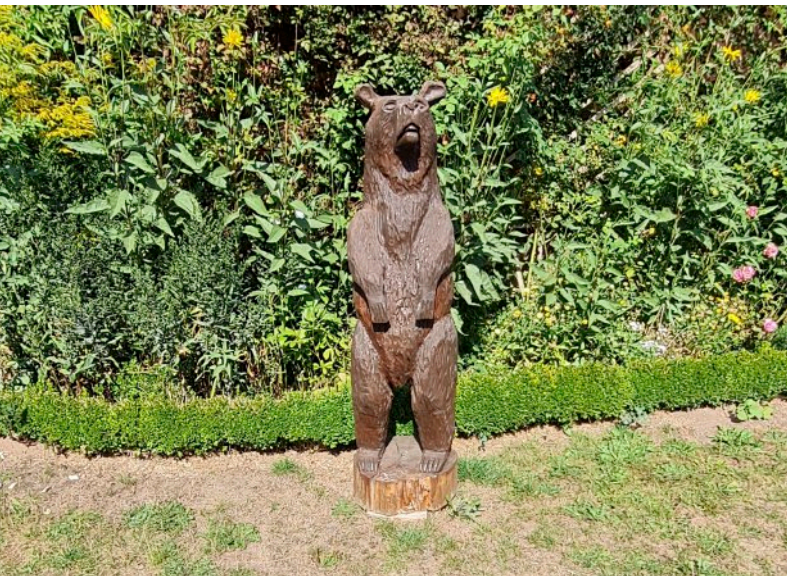


**EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN**

# IDYLLISCH AM WALD

## EFH IN REINHAUSEN

Das Haus befindet sich in tadellosem Zustand. Es wurde von den derzeitigen Eigentümern sehr gepflegt. In das Haus ist regelmäßig investiert worden, so dass es hier keinen Sanierungsstau gibt. Sie können quasi ohne größeren Aufwand direkt in das Haus einziehen und auch noch einen Teil der Möbel mit übernehmen.



Die Bäder sind vor einigen Jahren schon mal erneuert worden, genauso die Elektrik im Haus. In jüngster Zeit wurde das Dach auf dem Anbau erneuert und die weiteren Dachflächen überarbeitet insbesondere der Dachfirst sowie die Dachrinnen erneuert. Der Schornstein hat einen neuen Behang bekommen. Balkongeländer, Zaun und Treppengeländer sind erneuert worden. Die Fenster befinden sich in gutem Zustand, einzelne Fenster sind ebenfalls in jüngster Zeit erneuert worden.

Das Haus verfügt über eine ältere aber gut gewartete Ölzentralheizung, die einwandfrei funktioniert.

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 08.08.2020) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 146,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse E (entspricht dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes). Wesentlicher Energieträger ist Öl. Ölzentralheizung aus 1989. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1971.

EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# IDYLLISCH AM WALD

## EFH IN REINHAUSEN

### ECKDATEN

- großes Eigentumsgrundstück mit ca. 827m<sup>2</sup>
- tolle Ortsrandlage am Wald
- Einfamilienhaus, massiv gebaut und sehr gepflegter Zustand
- Baujahr 1971, weiterer Aus-/Anbau 1988
- EG rd. 74m<sup>2</sup>, DG rd. 68m<sup>2</sup>, gesamt ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bad im OG und Gäste WC im EG
- geräumige Küche mit Sitzecke
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- geräumiges Musikzimmer im Anbau
- Hobbyraum im Keller mit Zugang zu den Garagen und zum Garten
- 2 Garagen mit Sektionaltor
- ältere Öl-Zentralheizung
- Elektrik schon erneuert



**ADRESSE:** Reintalstraße 4 · 37130 Gleichen-Reinhausen

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

**837 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**4**  
ZIMMER

**2**  
ETAGEN

**2**  
GARAGEN

**1971**  
BAUJAHR

**Preis: 338.000 €**

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

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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



EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# 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

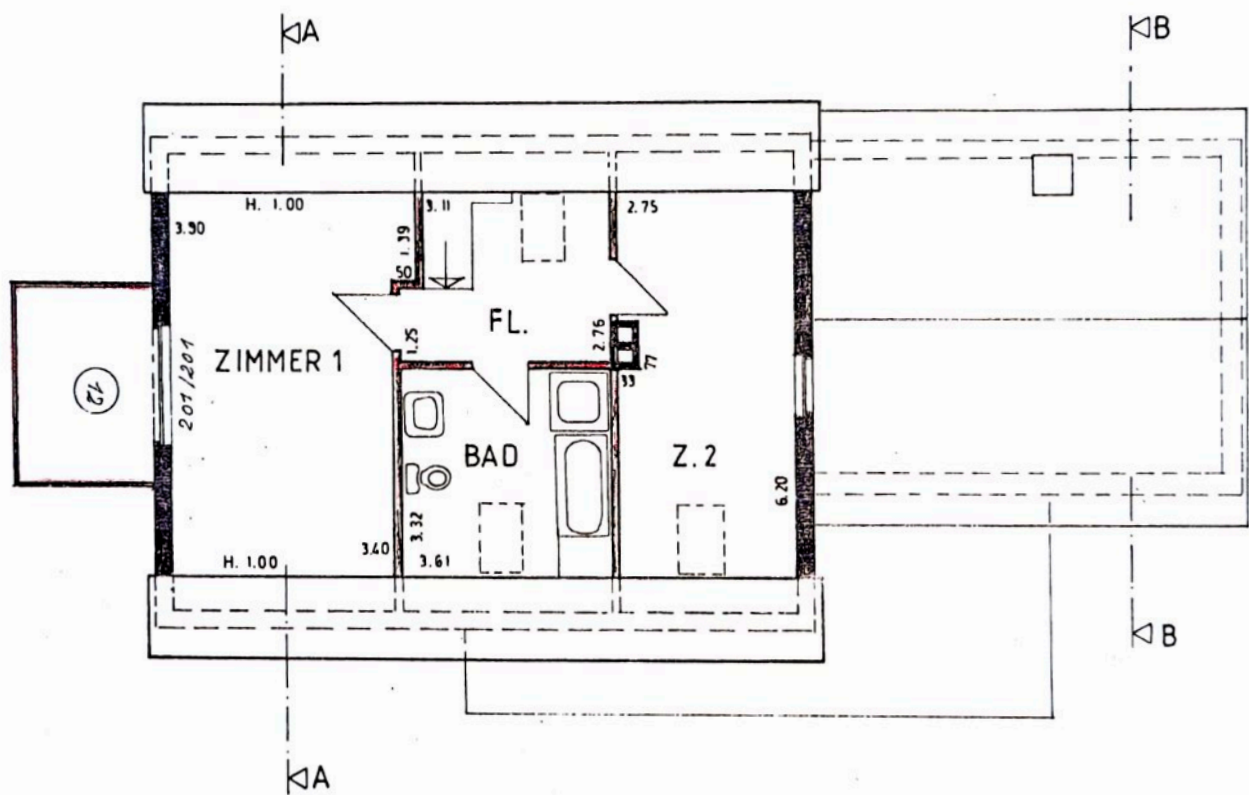




EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

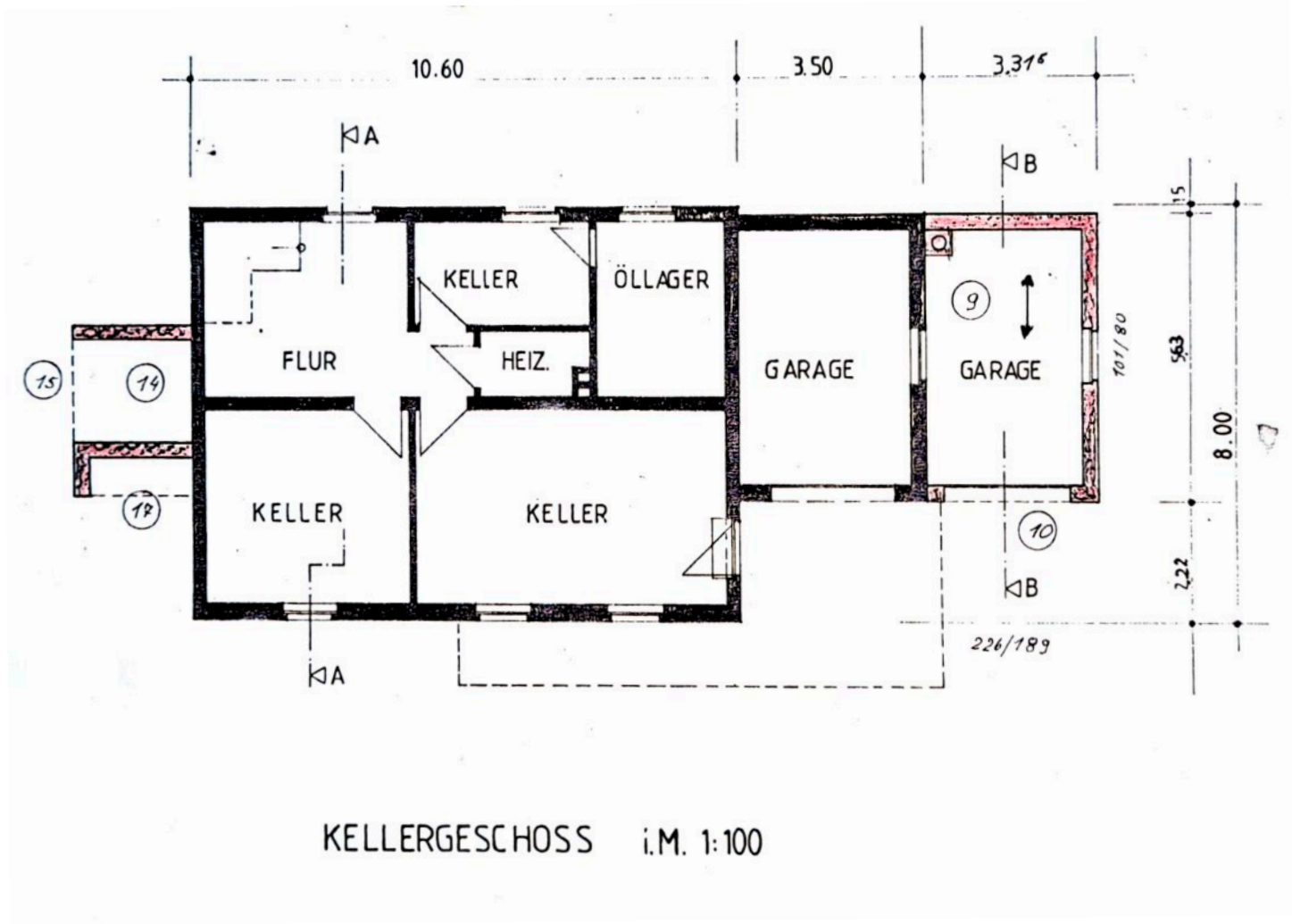


DACHGESCHOSS i. M. 1:100

EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# GRUNDRISS

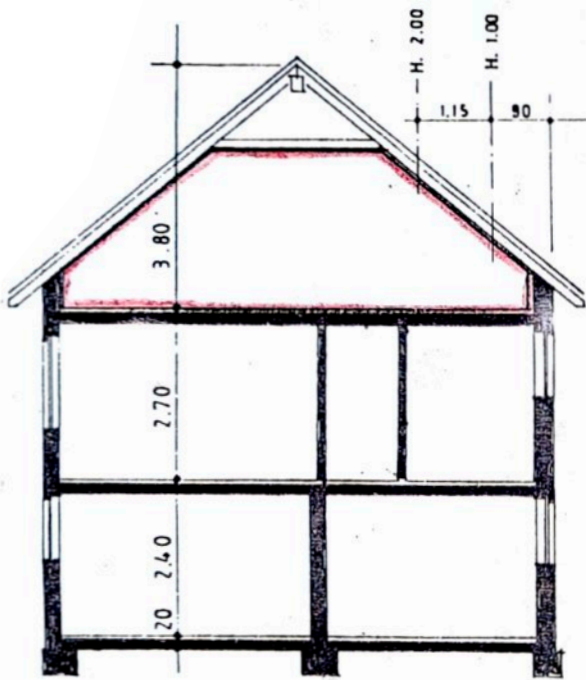
**KELLER**



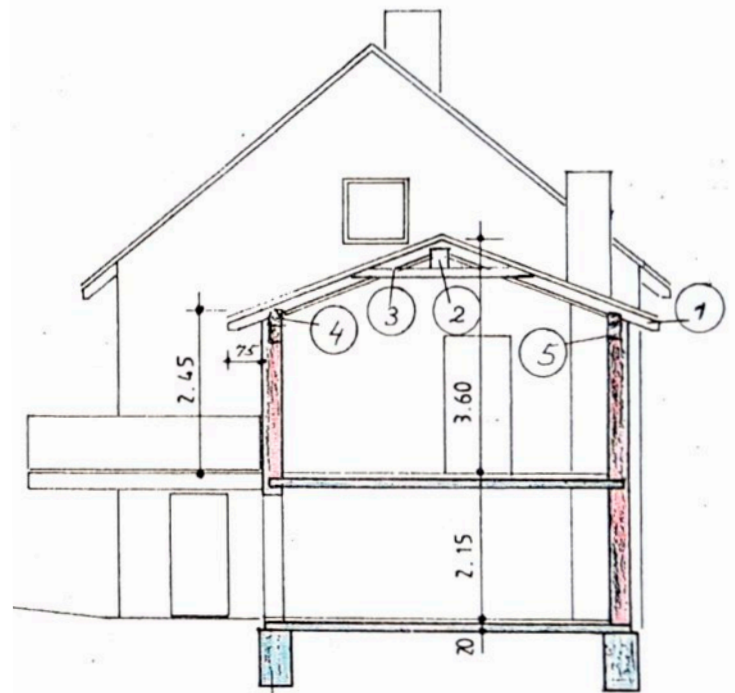


EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# SCHNITT



SCHNITT A



SCHNITT B

EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **06.09.2022**      Registrierungsnummer: NI-2022-004224865      **1**

---

**Gebäude**

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Reinhalstraße 4		
	37130 Gleichen-Reinhausen		
Gebäudehelfer <sup>2</sup>	Ulrich Wegner		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1989		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudeoberfläche (A <sub>G</sub> )	190,5 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Heizöl EL <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
	Brennholz	Kaminöfen	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Kälteanlagen <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>7</sup>	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 Bauzusage dient die energetische Gebäudeoberfläche 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 Befragter durch:  Eigentümer       Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): **Torsten Knüdel**  
 Gebäudefachverständiger im Handwerk  
 Am Sternberg 57a · 37130 Seeburg

Unterschrift des Ausstellers:

Ausstellungsdatum: 07.09.2022

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder sonstige Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Herzogenrath Software, Energieberater-Professional 11.3.8

## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 07.09.2022) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 146,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse E (entspricht dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes). Wesentlicher Energieträger ist Öl. Ölzentralheizung aus 1989. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1971.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registrierungsnummer: NI-2022-004224865      **2**

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 46,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>\*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 146,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 162,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Endenergiebedarf Ist-Wert: 146,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)      Anforderungswert: 86,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Für Energiebedarfsberechnungen zurechenbare Verfahren <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559 <input type="checkbox"/> Tagelager nach § 31 GEG ("Merkmalgebäudeverfahren") <input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Endenergiequalität der Gebäudeteile <sup>3,4</sup> Ist-Wert: 0,44 W/(m <sup>2</sup> *K)      Anforderungswert: 0,56 W/(m <sup>2</sup> *K)	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Strenge Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)      **146,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>5</sup>**

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<sup>3</sup>**

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<sup>6</sup>**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgerechneten Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgerechneten Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

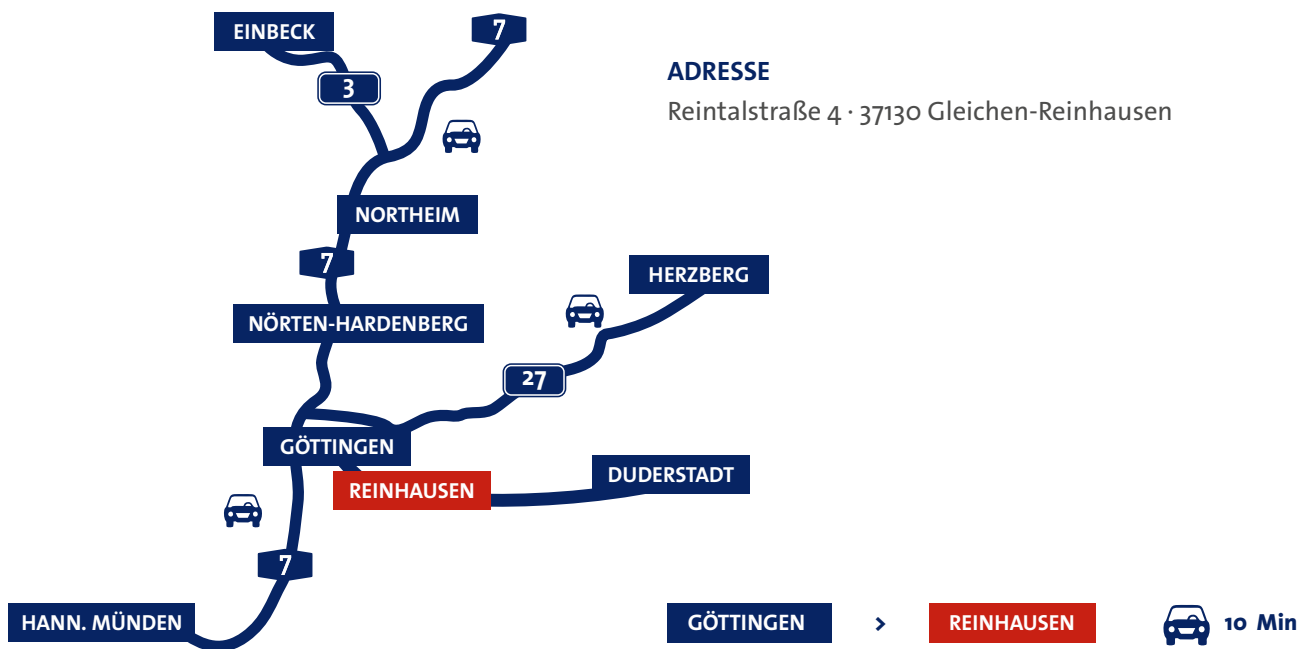
Herzogenrath Software, Energieberater-Professional 11.3.8



EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# DIE LAGE

## REINHAUSEN



Reinhausen, ca. 10 km südlich von Göttingen gelegen, ist als romantischer Ort mit hohem Freizeitwert bekannt. Der Verwaltungssitz der Gemeinde Gleichen, ein Kindergarten, die Sparkasse, die Post, verschiedene Ärzte und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Ort. Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstrasse. Die Busanbindung ist gut. Hier leben „Jung“ und „Alt“ in schöner Gemeinschaft nebeneinander und das nur 8 PKW-Minuten bis zur südöstlich gelegenen Göttinger Ortsgrenze, dem Ortsteil Geismar. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie je nach Verkehrslage in 10 bis 15 Minuten. Kein Weg also, wenn es um das Erreichen des Göttinger Bahnhofs oder vieler Arbeitsplätze in der Stadt oder im Göttinger Umfeld geht. In den letzten 2 Jahren hat sich die Welt durch

Corona verändert. Es zieht heute mehr Menschen raus aus der Stadt. Das Internet und neue Arbeitsformen, die Homeoffice zur Normalität werden lassen, ermöglichen es immer mehr Menschen ihren (Arbeits-)Tag flexibler und auf die Bedürfnisse nach aktiver Freizeitgestaltung und Familie hin, zu gestalten. Und was kann es da schöneres geben, als in schöner naturnaher Umgebung seinen (Arbeits-)Tag vielleicht dann hier zu Hause – aber fast noch in Sichtweite zur Stadt – zu verbringen und in einer ruhigen Lage am Waldrand zu wohnen und zu arbeiten? Wohnqualität ist Lebensqualität, und davon kann sicher niemand genug haben. In diesem Sinne, lassen Sie sich durch dieses Exposé mit einem schönen Immobilienangebot inspirieren. Vielleicht ist es ja genau das, was Ihnen zu Ihrem großen Glück noch fehlt.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# 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.



EINFAMILIENHAUS · TOP GEPFLEGT | REINHAUSEN

# 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 | 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 Zusammen-arbeit mit verschiedenen Maklerbüros im Göttinger Umfeld. Sie erhalten von Henning Haus auch eine kostenfreie Werteschätzung zu der von Ihnen zu veräußernden Immobilie.

### #3 | BAUPROJEKTENTWICKLER

Firma Henning Haus entwickelt, realisiert und vermarktet zusammen mit namhaften Baupartnern Hausbau-projekte im Großraum Südniedersachsen. Das Spek-trum 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 bebauba-ren Grundstücken sowie laufenden und geplanten Bau-vorhaben, die von Firma Henning Haus mit angeboten werden. Genauso erhalten Sie über die Kooperations-partner der Firma Henning Haus individuelle Hausan-gebote zu Ihrem Traumhaus wenn Sie z.B. schon ein Grund-stück dafür erworben oder in Aussicht haben. Kostenfrei!

### #4 | 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.

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**