

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

EIN MÄRCHEN WIRD WAHR!

EFH · MIT EINLIEGERWOHNUNG



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

EIN MÄRCHEN WIRD WAHR!

EFH IN BREMKE

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines gepflegten und geräumigen Einfamilienhauses mit bequemer Einliegerwohnung im Gartengeschoss, welches einen barrierefreien Zutritt zum großen Gartengrundstück auf der südöstlichen Seite ermöglicht.



Die Einliegerwohnung ist von der im Erdgeschoss (Hochparterre) und Dachgeschoss liegenden Hauptwohnung komplett getrennt und über einen sich auf der Gartenseite befindenden separaten Hauseingang zu betreten. In ruhiger Ortsrandlage mit freiem Blick nach süd-ost auf Wiesen und Felder können Sie in Ihrem neuen Zuhause auf einem 1.208m² 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 1980 gebaut. In 2008 hat es im EG und DG einen Brand gegeben, in dessen Folge beide Etagen grundlegend saniert und erneuert worden sind, einschl. des Daches. Das Haus wurde danach ab 2010 neu vermietet. Aus dieser Zeit stammen auch die Fenster, die Heizung und der Dachstuhl des Hauses.

Das derzeit vermietete Haus befindet sich in gutem und gepflegten Zustand. Es wurde von den derzeitigen Mietern der Hauptwohnung sehr gepflegt. Die Einliegerwohnung im Gartengeschoss ist seitens der Mieter der Hauptwohnung untervermietet. Das Haus verfügt über eine moderne Gas-Brennwertheizung. Der Energieausweis ist angefordert und wird bei der Besichtigung vorliegen.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

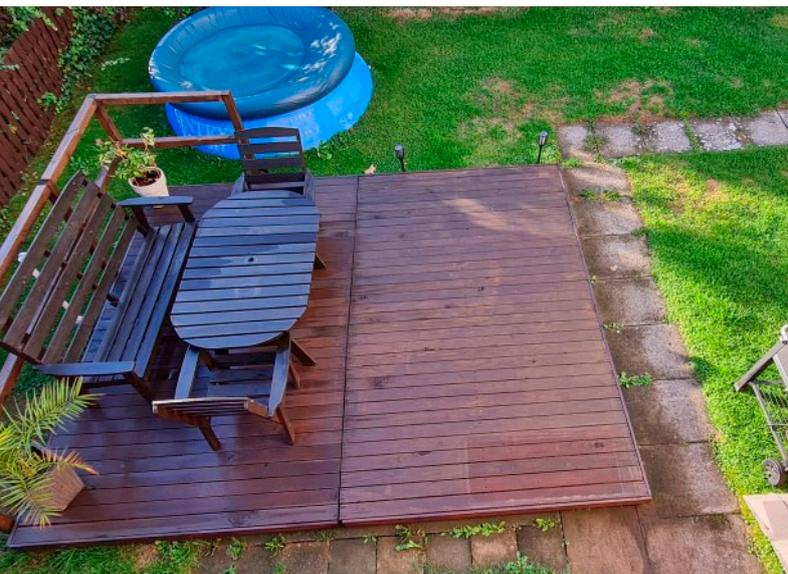
EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

MÄRCHEN WIRD WAHR?

EFH IN BREMKE

ECKDATEN

- großes Eigentumsgrundstück mit ca. 1.208m²
- Wohnfläche rd. 163m²
- tolle Ortsrandlage mit „Wiesenblick“
- großer Garten
- massiv gebaut und gepflegter Zustand
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Baujahr 1980 / 2010
(nach Brand in wesentlichem Teil erneuert)
- Carport
- **Hauptwohnung:** 107,24m², Hochparterre und Dachgeschoss
- **Einliegerwohnung:** 55,95m², im Gartengeschoss



ADRESSE: Haspel 22 a · 37130 Gleichen-Bremke

163,19 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

1.208 m²
GRUNDSTÜCK

3
ETAGEN

1
CARPORT

1
OFEN

1980
BAUJAHR

Preis: 298.500 €

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

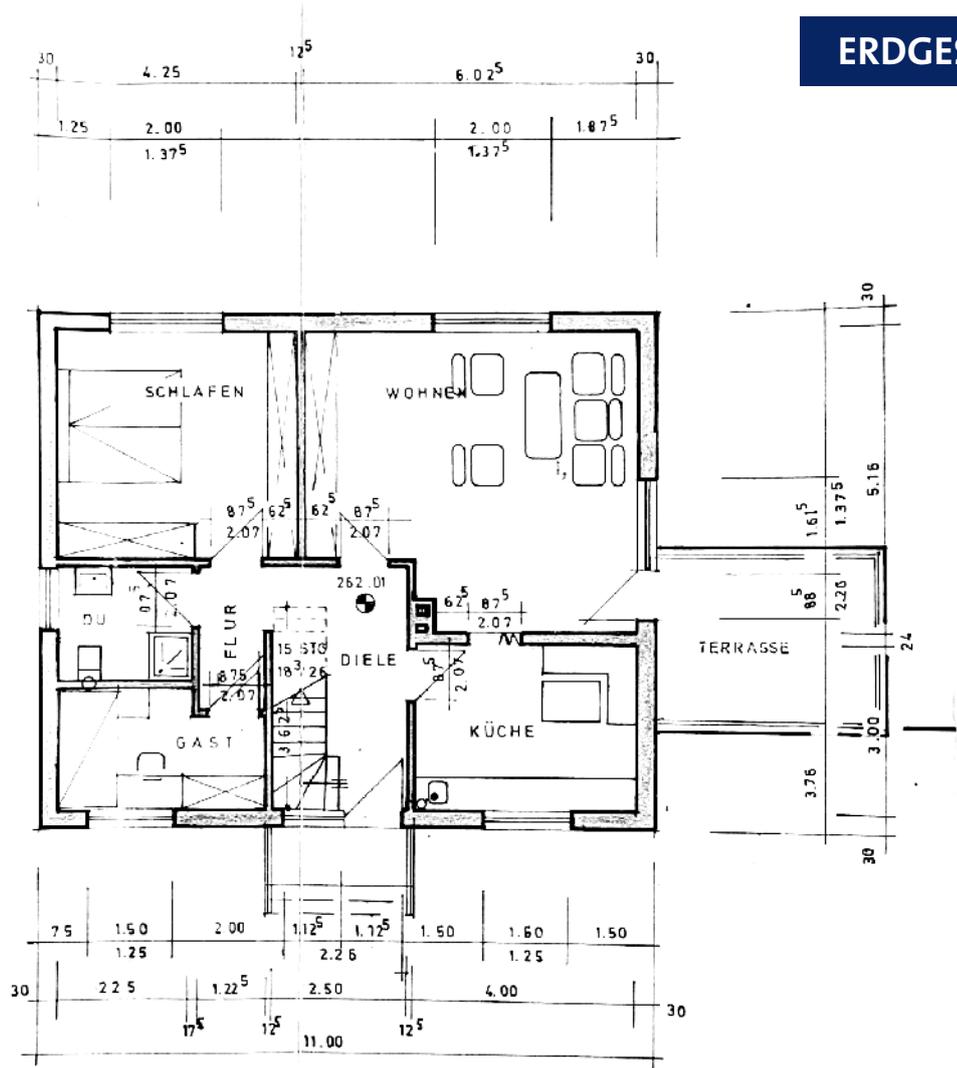
BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

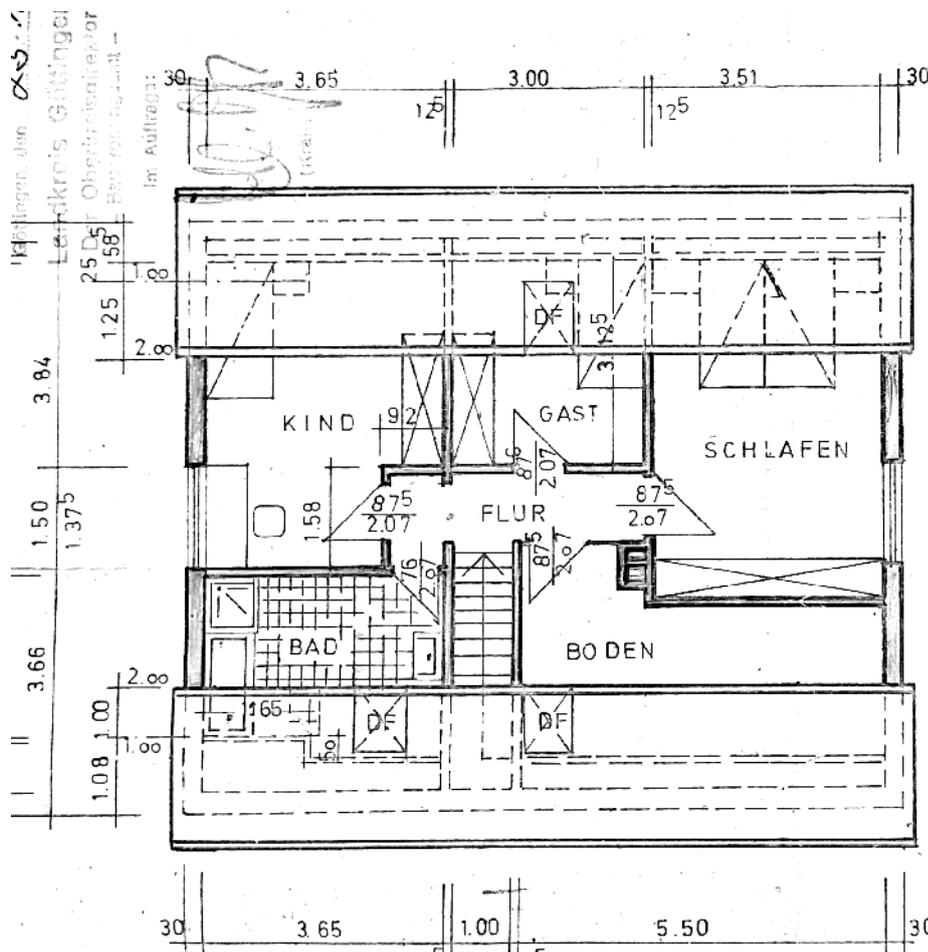


ERDGESCHOSS

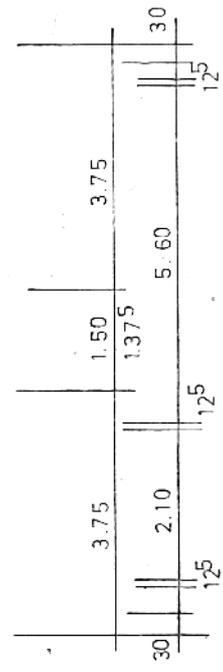
EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS
M. 1:100

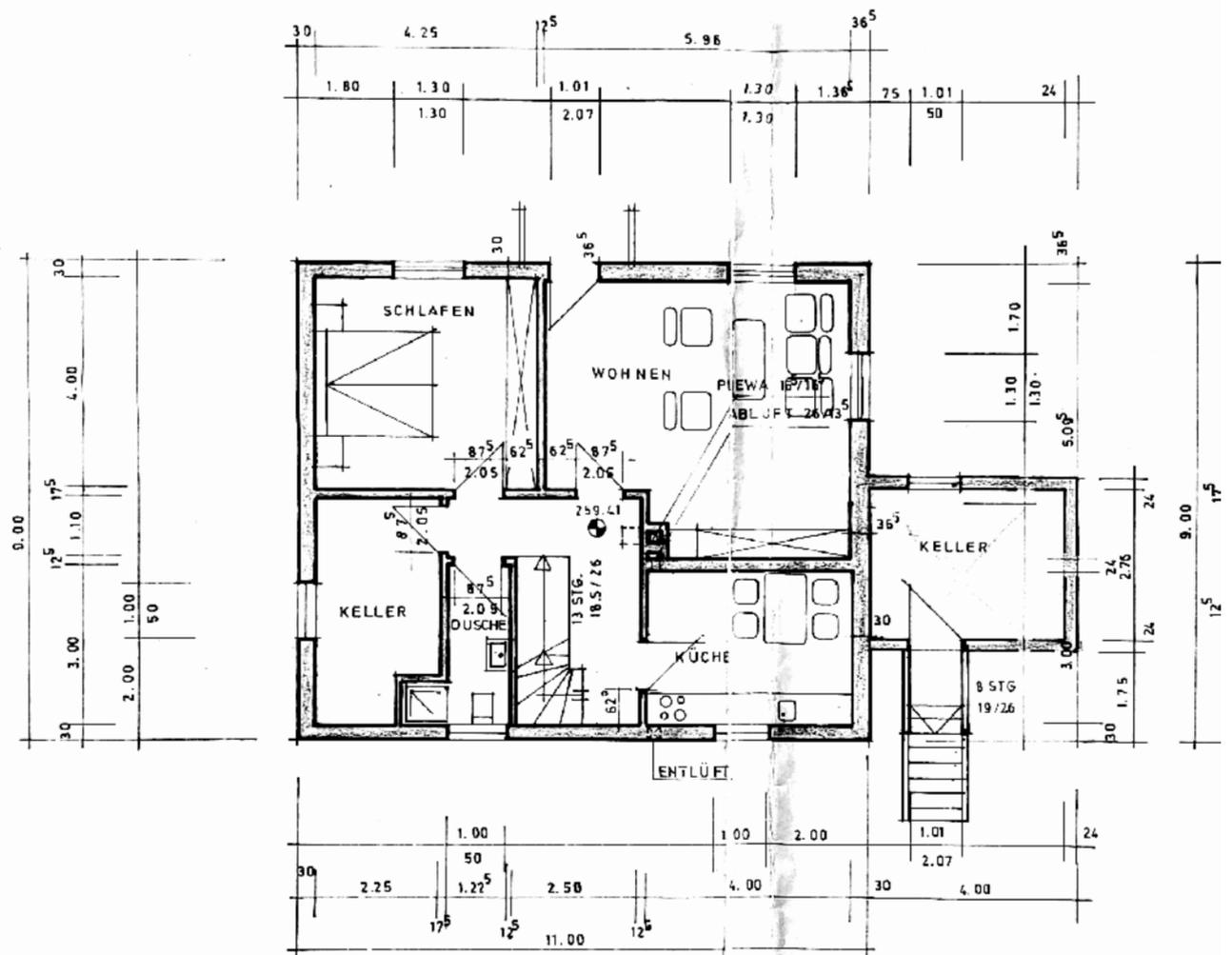


Na
de
ei
mi
Ba
H.u
Br
Pl
Di
De

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

GRUNDRISS

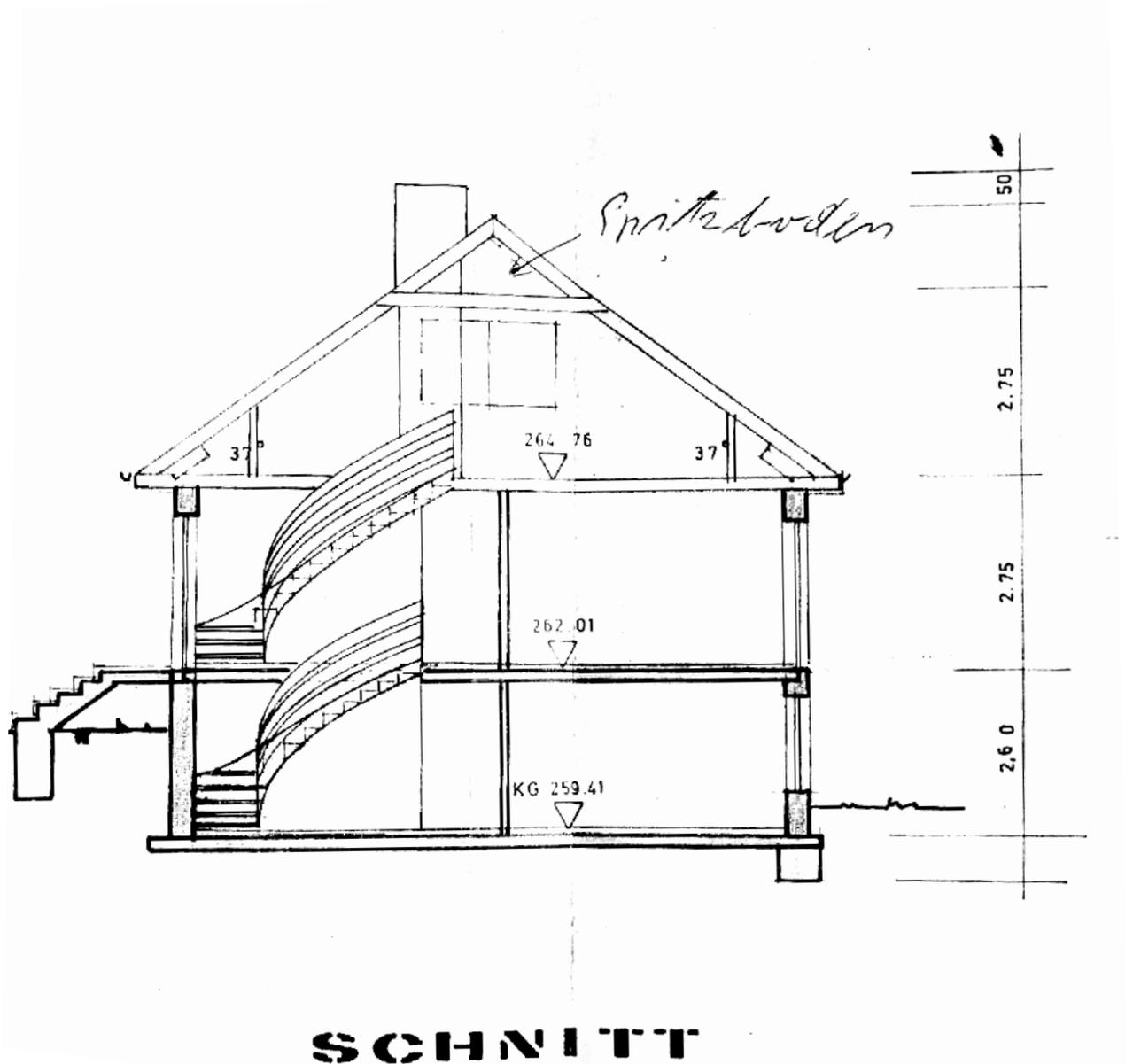
KELLER



KELLER

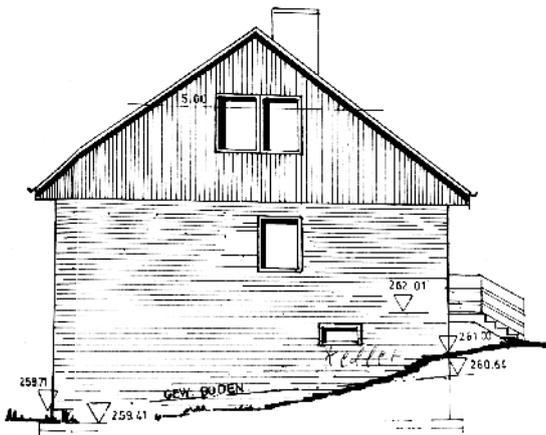
EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

SCHNITT

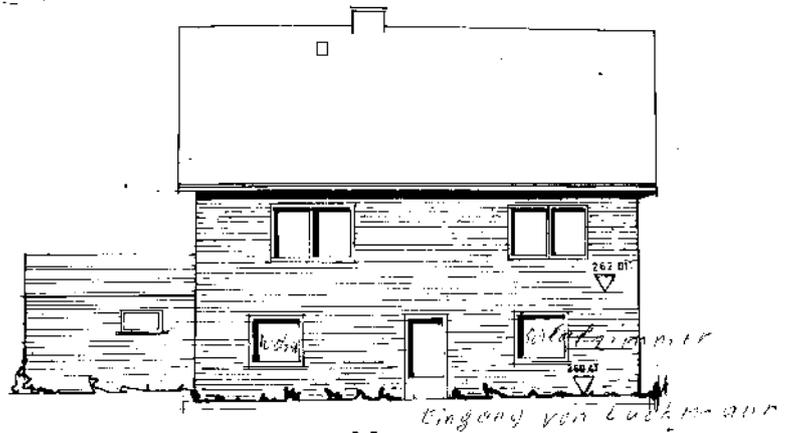


EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

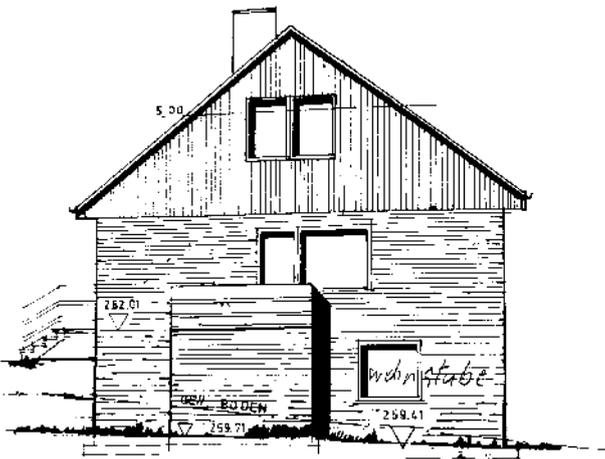
SCHNITT



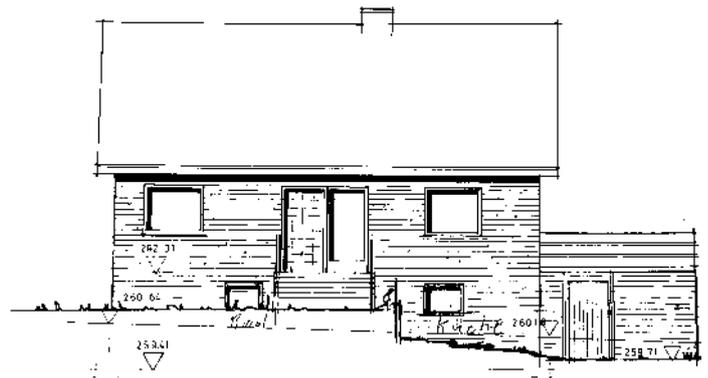
NORDOST



SÜDOST



SÜDWEST



NORDWEST

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **11.10.2022** Registrierungsnummer: **NI-2022-004268204** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	freilegendes Zweifamilienhaus
Adresse	Haspel 22a 37130 Gleichen-Bremke
Gebäudejahr ¹	Umsäu Weger
Baujahr Gebäude ²	1980
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudeheizfläche (A _h)	167,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Flüssiggas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Flüssiggas
Erneuerbare Energien	Art: Brennholz Verwendung: Kaminofen
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	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 (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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche 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: Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (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
Gebäudeenergieberater
im Handwerk
Am Steinberg 67a · 37136 Seeburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 12.10.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mantelangaben möglich
⁴ bei Wärmeräumen Bauputz der Übergeböden
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfswort: Software, Energieberater, Professionist 11.3.6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: **NI-2022-004268204** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: **45,6** kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

164,9 kWh/(m²a)

183,7 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

<p>Primärenergiebedarf</p> <p>ist-Wert: 183,7 kWh/(m²a) Anforderungswert: 98,8 kWh/(m²a)</p> <p>Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche³</p> <p>ist-Wert: 0,58 W/(m²K) Anforderungswert: 0,56 W/(m²K)</p> <p>Sommerlicher Wärmeeintrag (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten</p>	<p>Für Berechnungsbedarf zu berücksichtigende Verluste</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4705-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4709</p> <p><input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG</p>
---	--

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **164,9 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
	%	%	%
Brenne:	%	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 % erfüllt.

Vergleichswerte Endenergie⁴

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 angegebenen Bedarfs- und Verbrauchswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau, sonst bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort: Software, Energieberater, Professionist 11.3.6

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 12.10.2022) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 164,9 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse F. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Gasheizung aus 2009. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1980.

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

DIE LAGE

BREMKE



GÖTTINGEN	>	BREMKE	 20 Min
DUDERSTADT	>	BREMKE	 20 Min
HEILIGENSTADT	>	BREMKE	 15 Min

ADRESSE

Haspel 22 a · 37130 Gleichen-Bremke

In Bremke befindet sich die weitbekannte Waldbühne. Hier werden seit langer Zeit Märchen für die Kinder und auch für die Erwachsenen aufgeführt. Der ca. 800 Einwohner/innen zählende Ort Bremke gehört zur Gemeinde Gleichen und gilt als eines der schönsten Dörfer im Landkreis Göttingen. Der Ort, der an der Deutschen Märchenstraße liegt, ist insbesondere auch durch seine schönen Fachwerkhäuser geprägt und der Besuch in der

kultigen originellen Gaststätte „Mutter Jütte“ hat bei vielen Menschen Bremke unvergesslich gemacht. In Bremke sind Sie in fast alle Richtungen gut angebunden. Mit dem PKW fahren Sie bis Göttingen 20 Minuten, bis Duderstadt 20 Minuten, bis Heiligenstadt 15 Minuten und bis zur Autobahnauffahrt A7 im Bereich Drammetal 15 Minuten. Alles keine großen Wege. Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich direkt im Ort.

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

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.

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | BREMKE

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**