

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



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# WIEDER WAS GUTES!

## GEPFLEGTE DHH IN LENGLERN



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

**DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN**

# WIEDER WAS GUTES!

## GEPFLEGTE DHH IN LENGLEARN

Ihr künftiges Domizil in Lenglern, nur 5 PKW-Minuten bis zur westlichen Ortsgrenze von Göttingen und zur Auffahrt auf die A7. Schnelle Anbindung zu den Arbeitsplätzen der großen Arbeitgeber in Göttingen und auch in östlicher Richtung z.B. nach Duderstadt, Osterode oder Herzberg.



Angeboten wird hier eine toll gepflegte Doppelhaushälfte in sonniger westlicher Ortsrandlage mit einem größeren Garten. Das Grundstück bietet mit 692m<sup>2</sup> viel Platz und ist ideal ausgerichtet für Gartenfreunde oder auch für die Spielwiese Ihrer Kinder. Die wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche beträgt ca. 125m<sup>2</sup>. Weitere Nutzfläche im Kellerbereich ca. 40m<sup>2</sup>, dazu kommen Garage und Carport. Insgesamt betrachtet ein tolles Haus, gut gepflegt, in das Sie ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen können. Das Haus liegt ruhig in Ortsrandlage und ist mit der Terrasse und dem Garten optimal nach Westen ausgerichtet. Hier kommt die Sonne auch wirklich an!

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung.

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLERN

# WIEDER WAS GUTES!

## GEPFLEGTE DHH IN LENGLERN



### ECKDATEN

- Eigentumsgrundstück 692m<sup>2</sup>
- ruhig und naturnah gelegen
- westliche Ortsrandlage
- Massivbau, Baujahr 1999
- Außenfassade verklindert
- Kellergeschoss mit separatem Eingang
- ausgebauter Nutzfläche im Keller und Spitzboden
- zusätzliches Bad im Kellergeschoss
- Wohnwirtschaftliche Fläche rd. 125m<sup>2</sup>
- Weitere Nutzfläche im Keller rd. 40m<sup>2</sup>
- Garage und Carport
- sonniges Grundstück mit schönem Garten
- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung

**125m<sup>2</sup>**  
BEWOHNBARE  
FLÄCHE

**692m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**1**  
KELLER

**1**  
GARAGE  
+ CARPORT

**5**  
ZIMMER

**1999**  
BAUJAHR

## Preis: 425.000 €

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

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

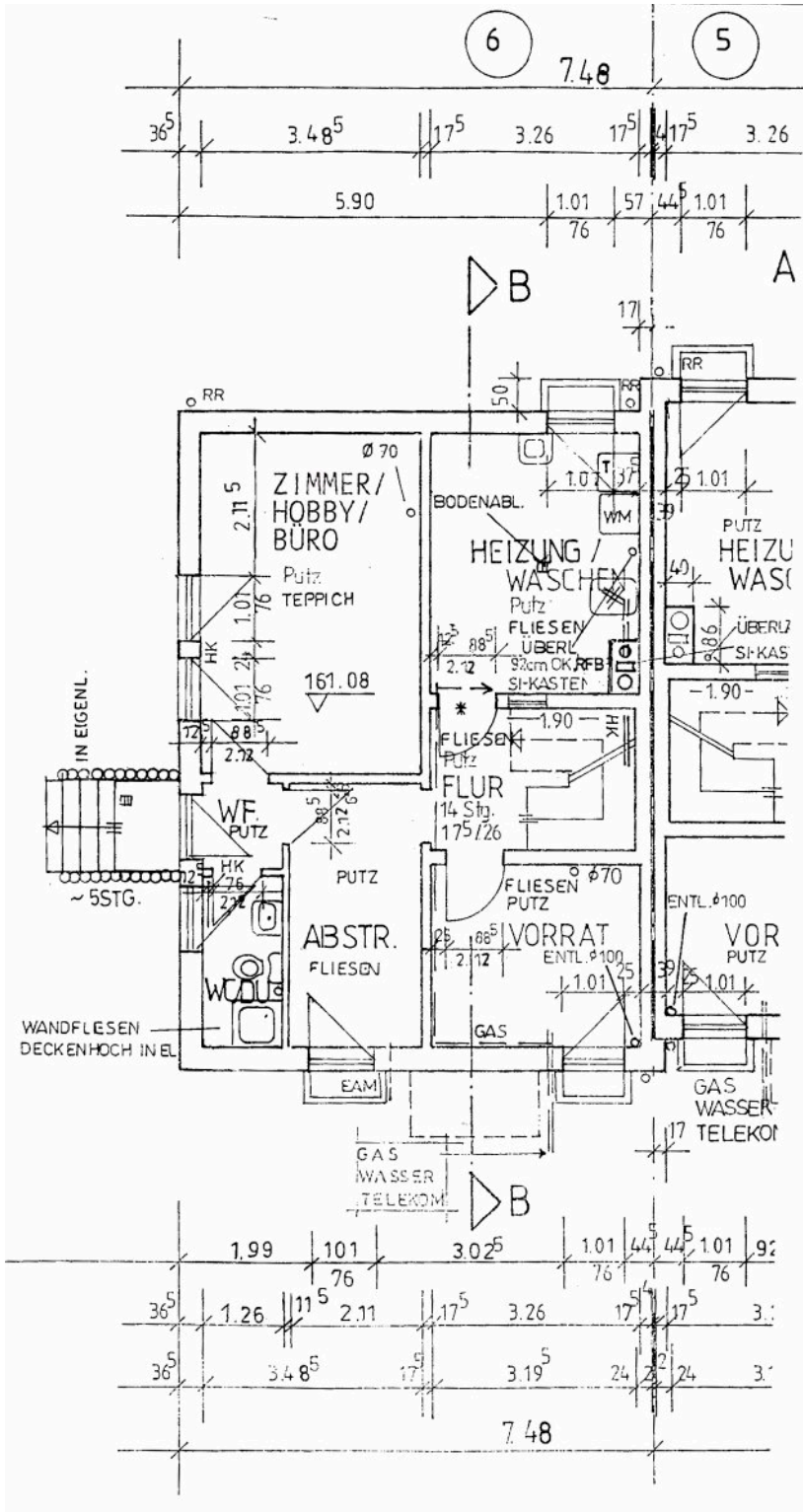
HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | schaper@henninghaus.de | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940





DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

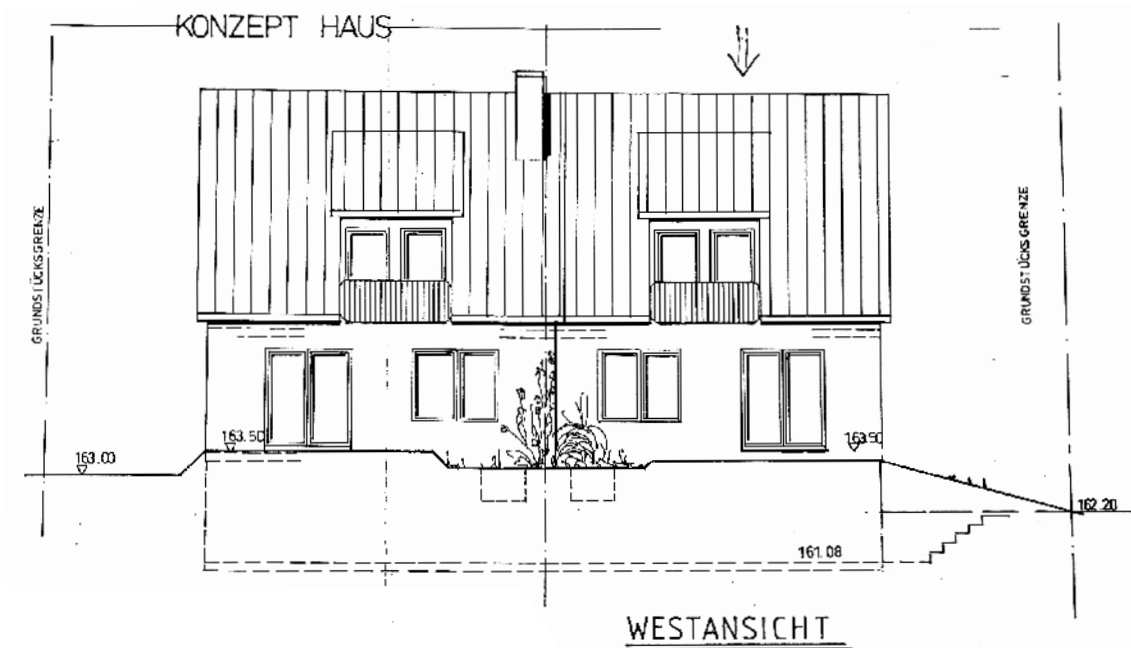
# GRUNDRISS



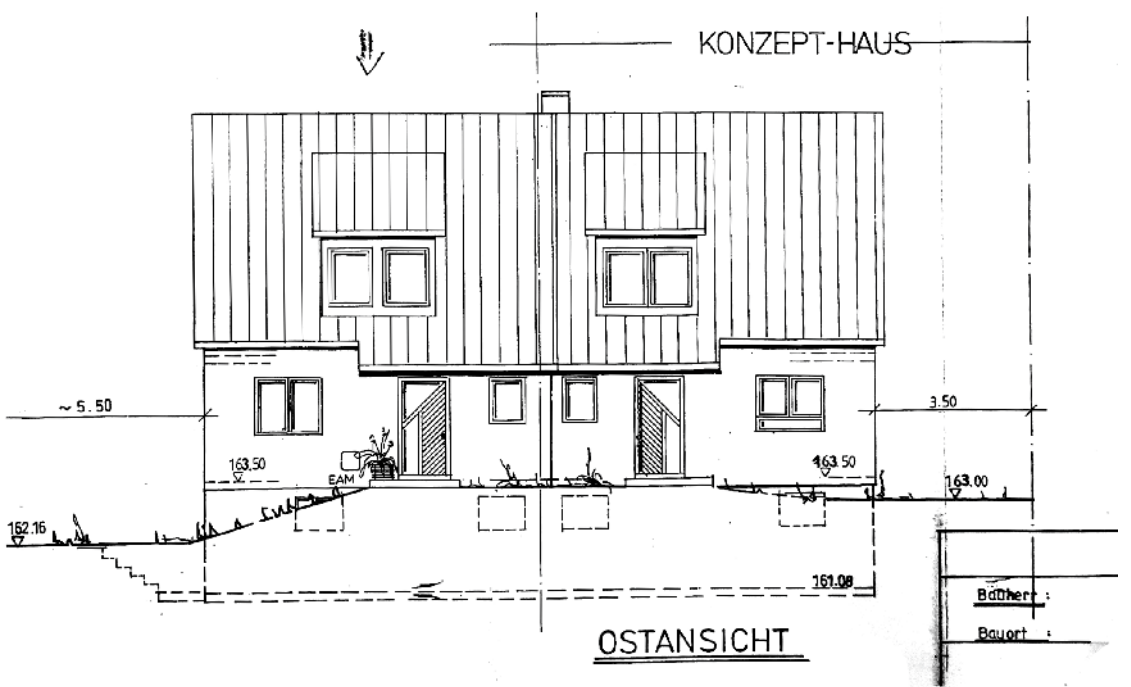
**KELLER**

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# GEBÄUDEANSICHT



WEST

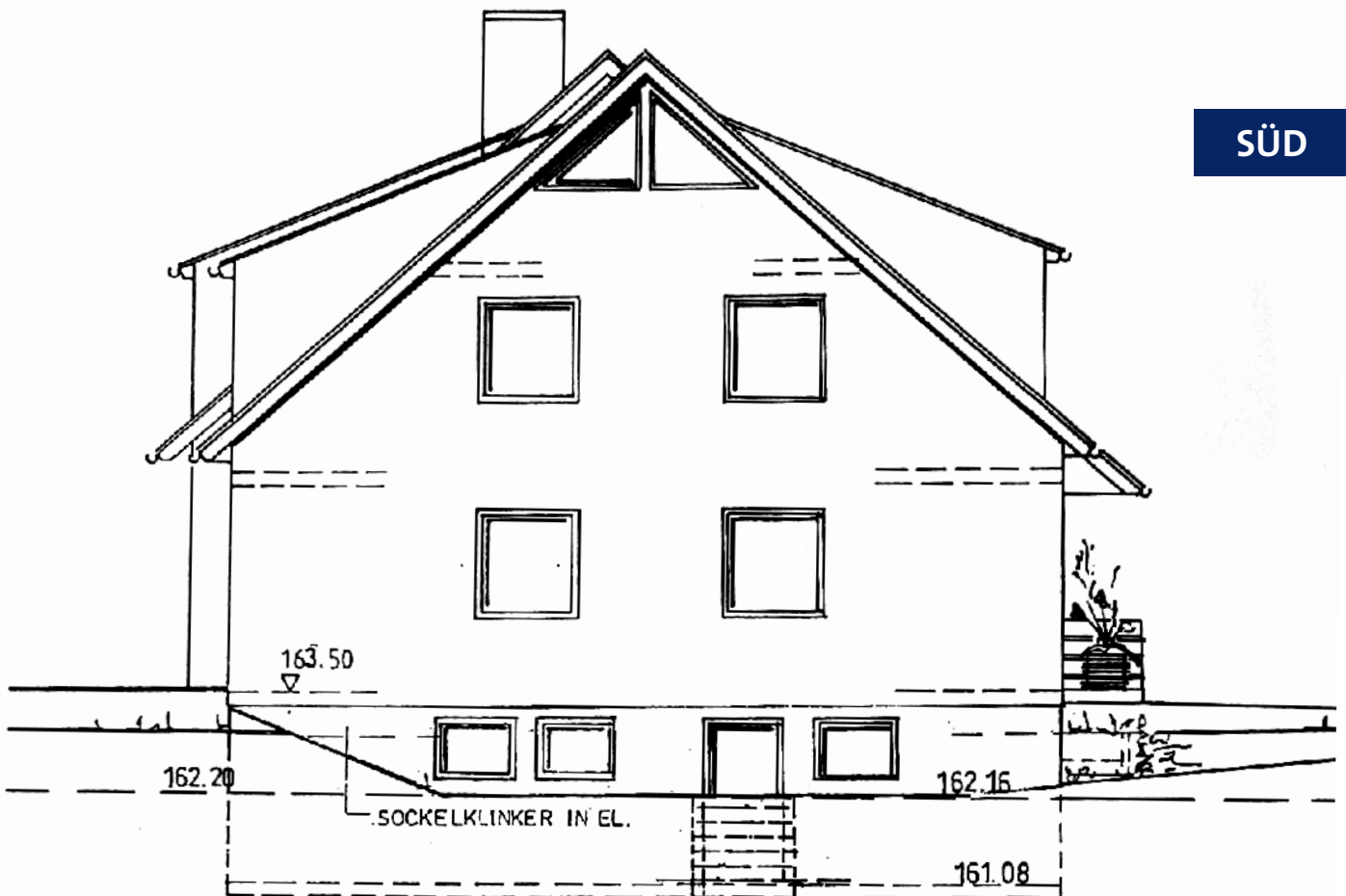


OST

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# GEBÄUDEANSICHT

SÜD

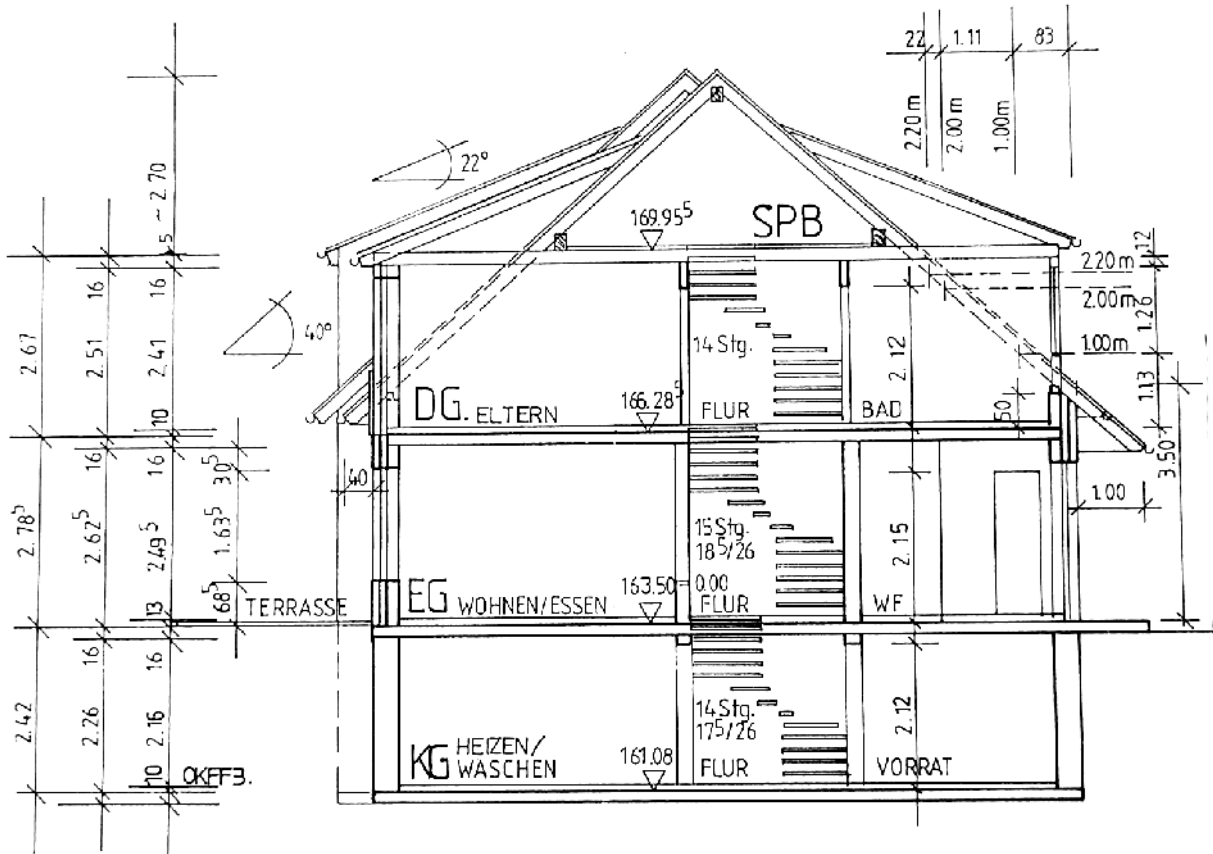


SÜDANSICHT



DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# SCHNITT



## SCHNITT B-B

HAUS 6, M=1:100

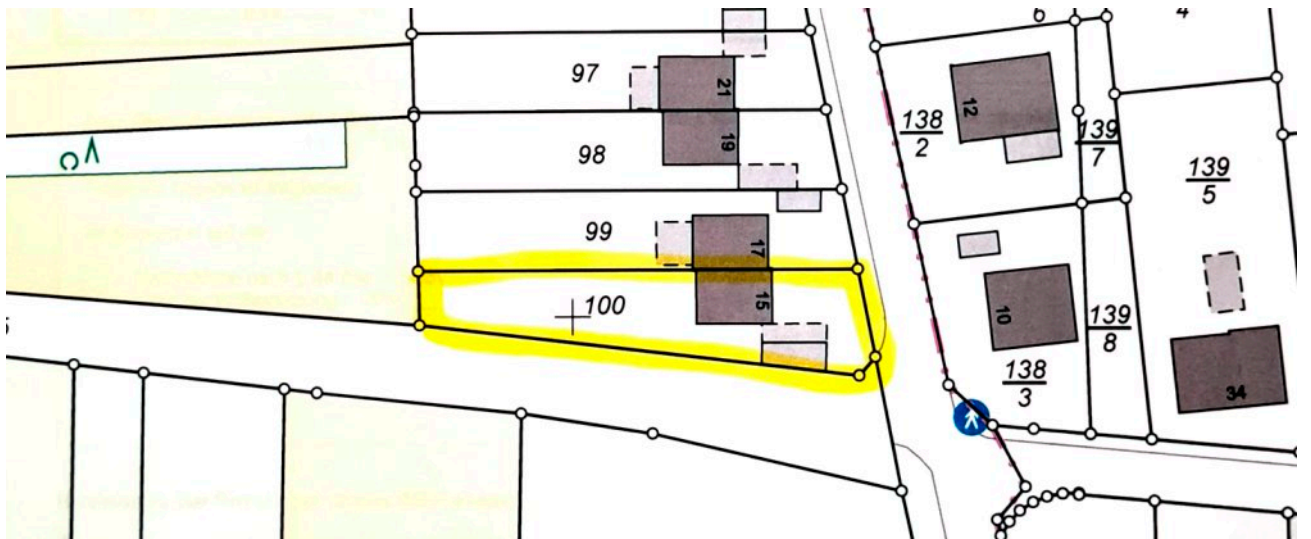
nach BD gea. 7.6.99

KONZEPT-HAUS

Bauherr :

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# LAGE UND ZUSCHNITT DES GRUNDSTÜCKS



DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

---

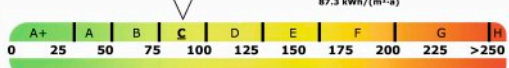
**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer NI-2023-004382770      **2**

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20.95 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
87,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**99,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 99,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)      Anforderungswert 77,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energetische Qualität der Gebäudehülle HT  
Ist-Wert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)      Anforderungswert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)       eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)      **87,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

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

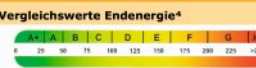
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

**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>4</sup>



*Eigenbauweise (p)  
MFH/Neubau  
EPH/Neubau  
EPH/renoviert  
gH/renoviert*

*Durchschnitt  
Wohngebäudeensemble*

*MFH/renoviert/nicht  
unterstützt/modernisiert*

*EPH/renoviert/nicht  
unterstützt/modernisiert*

---

### 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 Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>), 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 Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

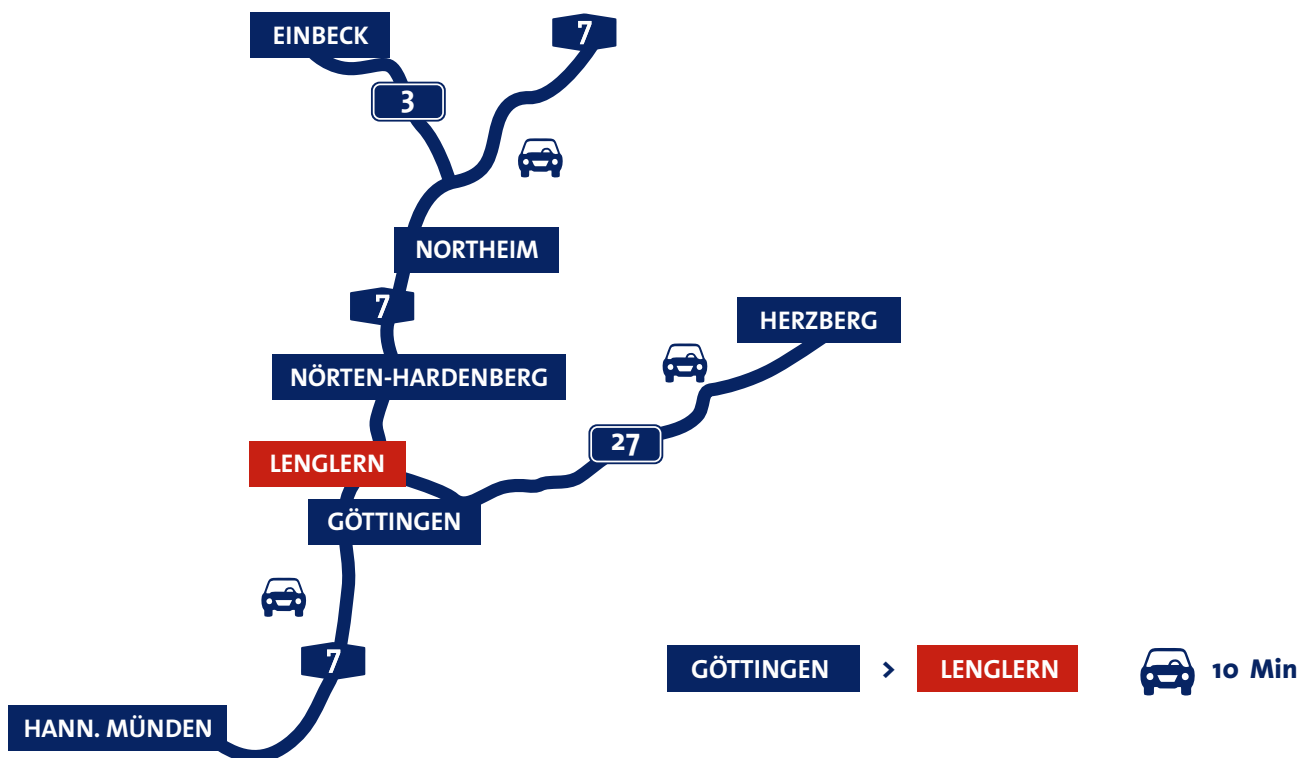
## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 19.01.2023 gültig bis 19.01.2033) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 87,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse C. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Gas-Brennwert Heizung aus 1999. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1999.

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLERN

# DIE LAGE

## LENGLERN / BOVENDEN



Lenglern ist ein zum Flecken Bovenden gehörender beliebter und familienfreundlicher Ort mit ca. 2.200 Einwohnern und guter Anbindung. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10 Minuten. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Lenglern 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 Nord auf der A7 unterwegs.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Göttingen oder auch in Bovenden. Die Haupteinkaufsmeile, der Kauf Park Göttingen, liegt z.B. nur 3 Kilometer südlich. Ein Bäcker, Friseur, Ärztliche Versorgung, einige Handwerksfachbetriebe, Bank/Sparkasse sowie Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort.

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# 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.

DHH MIT KELLER & GARAGE | LENGLEARN

# 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**