

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

EINZIEHEN UND LOSLEBEN!

SANIERTES EFH IN DRANSFELD



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

Einziehen und losleben!

SANIERTES EFH IN DRANSFELD

Wir möchten Sie hier neugierig machen auf ein gemütliches Einfamilienhaus im Raum Dransfeld. Das bereits sanierte Haus mit Teilkeller, Garage sowie großem ebenerdig gelegenen Grundstück, befindet sich in einem gemütlichen Dorf namens Varlosen (Gemeinde Niemental) nur 4 Kilometer westlich von Dransfeld. Bis Göttingen fahren Sie von hier mit Ihrem PKW in nur 15 Minuten.



Das Grundstück ist ebenerdig und bietet Ihnen auf 842m² viele Entfaltungsmöglichkeiten. Genauso das eher schmal und niedlich wirkende schöne Haus, welches Ihnen mit 2 Wohnetagen und einem Teilkeller rd. 200m² Wohn- und Nutzfläche bietet. Das Haus verfügt mit seinen Grundmaßen 14,00m x 8,30m über eine Grundfläche von rd. 116m², so dass sich Ihnen hier 2 komfortable Wohnebenen bieten. Ein derzeit als Garage genutzter und in die Grundfläche des Hauses integrierter Bereich mit 35m², könnte problemlos zu Wohnraum (großes Wohnzimmer oder Hobby-Fitnessraum) umgebaut und in die EG-Wohnebene integriert werden. Dann würden sich Ihnen hier rd. 165m² Wohnraum bieten, derzeit ca. rd. 130m². Eine weitere Ausbaureserve bietet sich bei noch größerem Raumbedarf im Spitzboden unter dem neuen gedämmten Dach.

In die Immobilie, die ursprünglich in massiver Bauweise und 2 schaligem Außenmauerwerk in 1952 gebaut wurde, ist in den letzten Jahren schon richtig investiert worden. Eine energieeffiziente moderne neue Heizung ergänzt um Solarthermie mit großem Speichervolumen wurde 2018 eingebaut.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

EINZIEHEN UND LOSLEBEN!

SANIERTES EFH IN DRANSFELD

Dazu ein neues Dach mit dunkel glasierten Tonziegeln und neuer energiesparender Dachdämmung in 2016, neue und ausreichende Elektrik, Fenster ok., tolles neues Bad, wertige Einbauküche aus 2019, Fußbodenheizung im EG und im Bad des OG, Keller neu abgedichtet und Drainage gelegt und Internetverbindung über Glasfaserkabel vorhanden... und noch mehr! Lassen Sie sich überraschen.

Der Grundriss bietet Ihnen im Erdgeschoss ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, eine moderne ausreichend große Küche mit Fenster und bodentiefen Schiebetürelement zum Garten bzw. zur teilüberdachten Westterrasse hin. Daneben im Anschluss an die Küche 2 kleinere Räume, die derzeit als Abstellräume genutzt werden und auch die Möglichkeit des Einbaus eines Gästebades im EG bieten. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer mit Ankleideraum, ein weiteres Zimmer mit Dachflächenfenster sowie ein weiterer gegenüber liegender Ankleideraum ohne Fenster, zwei weitere zusammenhängende Zimmer, ein sehr modernes schickes Bad mit bodentief gefliester Dusche und Badewanne.

ECKDATEN

- Massivhaus mit Teilkeller
- größeres Eigentumsgrundstück, ebenerdig
- 2 Wohnebenen ca. 130m² WF
- 5-6 Zimmer Grundriss
- Ca. 70m² weitere Nutzfläche
- weitgehend saniert
- Gas-Zentralheizung aus 2018 mit Solarthermie
- Fußbodenheizung im EG und Bad OG
- neues Dach aus 2016, gut gedämmt
- schöne Einbauküche aus 2019
- neues Bad
- Ausbaureserven im EG und Spitzboden
- u.v.m.

ADRESSE: Triftweg 3 · 37127 Niemental

130m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

70m²
WEITERE
NUTZFLÄCHE

842m²
GRUNDSTÜCK


WEITGEHEND
SANIERT

5
ZIMMER

1952
BAUJAHR

Preis: 319.000 €

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

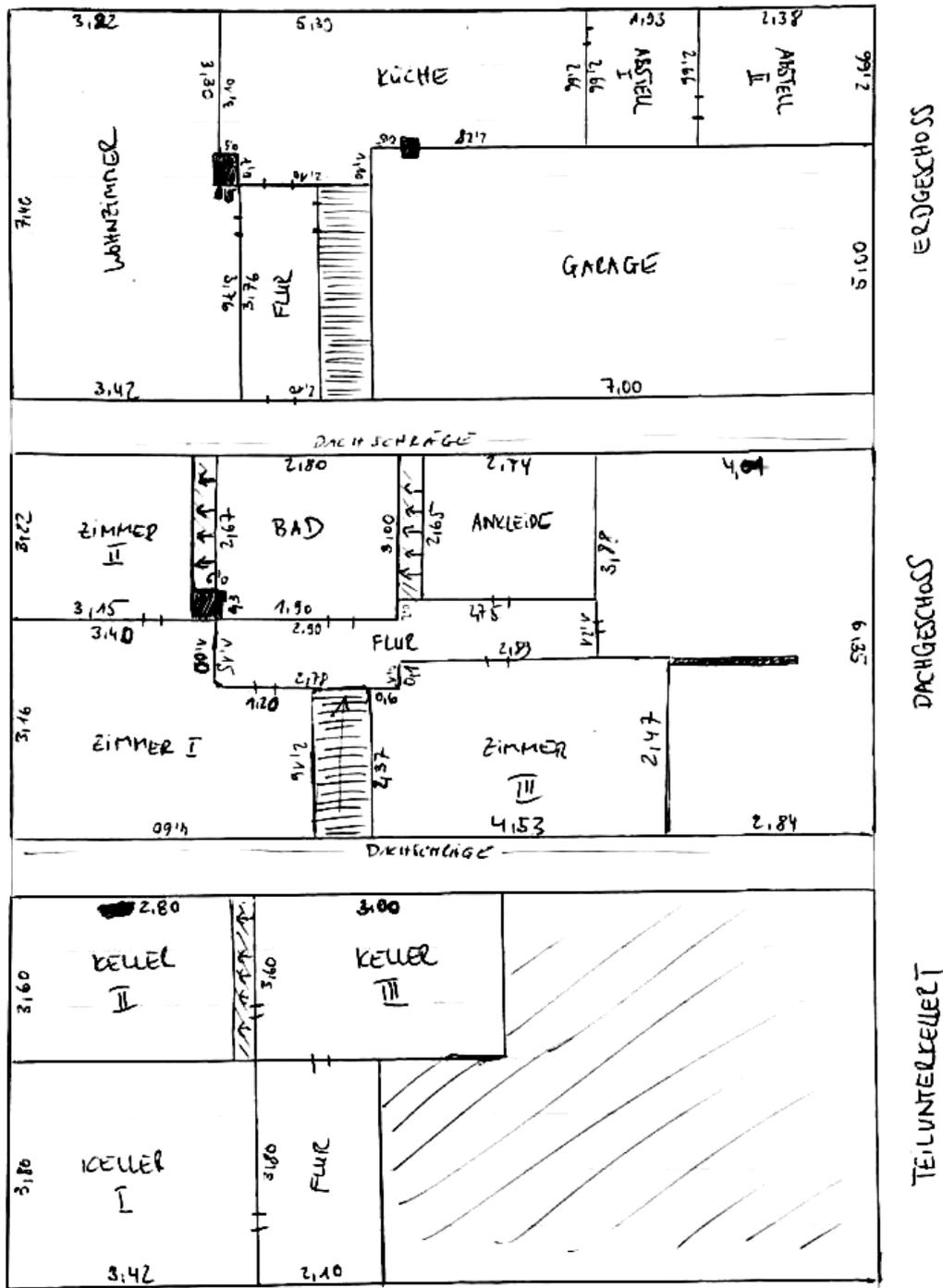
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

GRUNDRISS



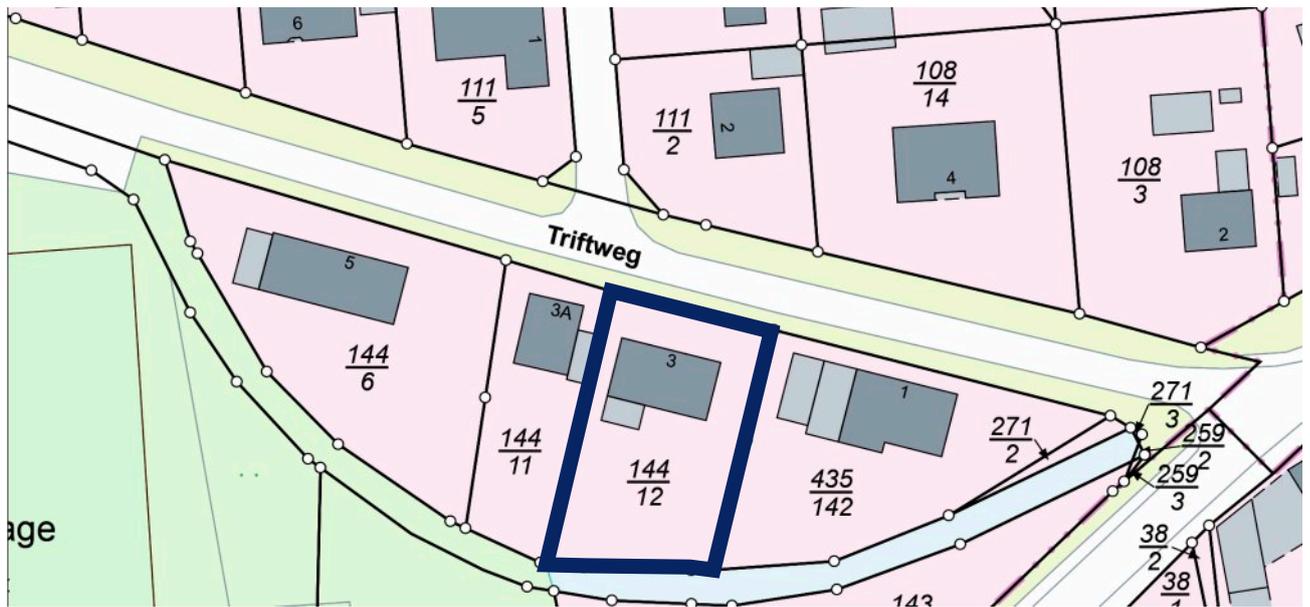
Skizze des Eigentümers · nicht maßstabsgerecht | Grundmaße des Hauses: Länge: 14 m · Tiefe: 8,50 m

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

LAGE UND ZUSCHNITT DES GRUNDSTÜCKS



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 06.02.2033 Registriernummer NI-2023-004406314 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Triftweg 3 37127 Niedersachsen - Dransfeld
Gebäudeteil	Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude ²	1952
Baujahr Wärmeerzeuger ³	2016
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (AN)	235,19 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	
Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	
Erdgas	
Erneuerbare Energien	
Art:	Solarenergie Verwendung: Warmwasser
Art der Lüftung ²	
<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	
<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ²	
Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> (freiwillig)	

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 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 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:

SSS-Software Special Service GmbH
Günther Darr
Amselweg 40
56593 Horhausen

06.02.2023
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2023-004406314 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,04 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
108,5 kWh/(m²·a)

123,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG:

Energiebedarfskategorie	Anforderungswert	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
ist-Wert 123,3 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert 69,7 kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle HT	Anforderungswert 0,17	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
ist-Wert 0,88 W/(m ² ·K)	Anforderungswert 0,31 W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Sommerlicher Wärmeschutz (Bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **108,5 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

Art:	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Erdgas	100 %	100 %
Solarenergie	0 %	0 %
Summe:	100 %	100 %

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 _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erfolgsbeispiel 40 kWh/(m²·a)
MFI Neubau
EPI 1 (Neubau)
EPI 1 (Modernisierung)
EPI 1 (Modernisierung)
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFI (Modernisierung) nicht
weniger als modernisiert
EPI 1 (Modernisierung) nicht
weniger als 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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPI: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

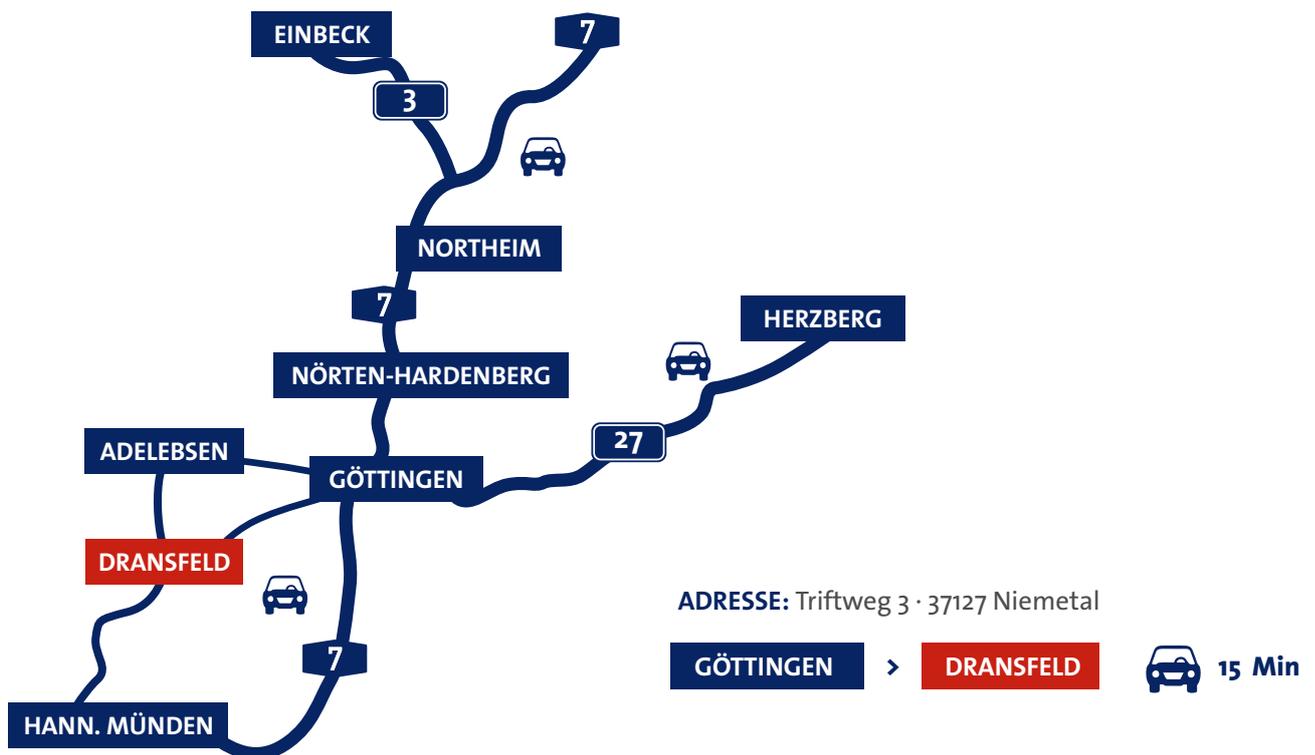
DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 06.02.2023 gültig bis 06.02.2033) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 108,5 kWh/(m²·a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse D. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Gaszentralheizung aus 1999. Ergänzt um Solarthermie. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1952.

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

DIE LAGE

DRANSFELD / OT VARLOSEN



Varlosen mit seinen ca. 450 Einwohnern, ist ein kleiner gepflegter Ort innerhalb der Gemeinde Niemetal, die zur Großgemeinde Dransfeld gehört. Sie wohnen hier mit dörflichen Charakter ruhig gelegen zwischen den Ortschaften Dransfeld, Hann-Münden und Adelebsen. Hier können Sie die ländliche Ruhe genießen und doch gut angebunden und schnell für Ihre Einkäufe im nur 4 Kilometer entfernten Dransfeld sein, genauso wie für Ihre Freizeitaktivitäten den Raum Hann-Münden mit den Flüssen Werra und Weser erreichen. Bis Göttingen und Hann-Münden fahren Sie mit dem PKW in jeweils ca. 15 Minuten. Wenn Sie nicht weit von der Stadt Natur

genießen und Radfahren mögen und auf schönen Wegen Wandern bzw. Spaziergehen möchten, dann sollten Sie sich ernsthaft mit diesem, vielleicht Ihrem künftigen Haus in Varlosen, beschäftigen. Das nahe gelegene Oberzentrum Dransfeld bietet Ihnen eigentlich alles, was das Leben lebenswert macht. Gastronomie, Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Ärztliche Versorgung, Kindergarten und Grundschule, vielfältige Sportmöglichkeiten, den „Hasenmelkerlauf“ ein tolles gepflegtes Freizeitbad am Campingplatz. Und wenn das alles nicht reicht, dann fahren Sie einfach kurz nach Göttingen.

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

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.

SANIERTES EINFAMILIENHAUS | DRANSFELD OT VARLOSEN

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**