

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



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# HORIZONT LÄSST GRÜSSEN

## 3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# HORIZONT LÄSST GRÜSSEN

## 3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

Sie haben schon immer davon geträumt „über den Dächern der Stadt“ zu wohnen und nach Feierabend auf Ihrem Balkon bei einem Glas Wein oder Tee einen ungetrübten Panoramablick in die westlich untergehende Sonne zu genießen?



Dann kann Ihr Traum jetzt Wirklichkeit werden! Eine seltene Gelegenheit bietet sich Ihnen hier mit dieser gut zugeschnittenen 3 Zimmer Maisonette-Wohnung in einer größeren und gepflegten Wohnanlage in einer der Top-Lagen von Göttingen, im oberen Geismar.

So schön kann Wohnen sein! Natur ganz nah, zumal die Geismarner Feldmark mit schönen Wanderwegen und freier Flur gleich neben der Wohnanlage beginnt.

Die im 5./6. Stock liegende und gepflegte Wohnung erreichen Sie bequem und barrierefrei mit dem Fahrstuhl. Sie bietet Ihnen 77,24m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen. Die Wohnung ist durch die großen Fensterflächen sehr hell. Die mehrfachverglasteten Aluminiumfenster befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die Eigentümer haben die Wohnung durchgängig fast 20 Jahre lang an den derzeit noch in der Wohnung lebenden Mieter vermietet. Die Wohnung wird zum 01.07.2023 frei. Hier sollten Sie nicht lange überlegen, wenn Sie

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# HORIZONT LÄSST GRÜSSEN

## 3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

alleinstehend oder als Paar ein attraktives Zuhause für sich suchen oder als Kapitalanleger mit einer gut vermietbaren Immobilie Ihren Bestand erweitern möchten. Hier lautet das Motto schnell zu sein, zu kaufen, vielleicht selbst einzuziehen und sich einfach wohlfühlen. Besser geht es kaum, zumal die Wohnanlage im



Erdgeschoss über ein eigenes Schwimmbad und einen Saunabereich verfügt. Alles vor kurzer Zeit saniert und im Top-Zustand. Genießen Sie es, hier mit netten Nachbarn, in einem entspannenden Umfeld zu wohnen.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie die obere Wohnebene mit den beiden nach Westen ausgerichteten Zimmern 16,20m<sup>2</sup> und 11,52m<sup>2</sup>, dem innenliegenden Bad mit Wanne sowie einem kleineren Abstell-/Hauswirtschaftsraum. Durch das vorhandene Dachfenster fällt ausreichend Tageslicht in die Diele, so dass diese z.B. gut für Ihr Homeoffice genutzt werden kann.

Neben den Kellerräumen verfügt die Wohnanlage über einen Waschkeller und Trockenraum sowie einen separaten Fahrradkeller, wobei viele Bewohner ihr Fahrrad in den eigenen Kellerverschlag stellen. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz, der sich in der Tiefgarage befindet. Optional kann ein weiterer etwas größerer Stellplatz gegen Aufpreis ebenfalls erworben werden. Weitere Parkmöglichkeiten sind z.B. für Besucher vor der Wohnanlage ausreichend vorhanden. Nur ein paar Meter von der Wohnanlage entfernt befindet sich die Stadtbushaltestelle, so dass Sie von hier aus bequem auch ohne PKW in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof gelangen.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# HORIZONT LÄSST GRÜSSEN

## 3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld (Nebenkosten) beträgt derzeit 394,96 EUR. Darin enthalten sind die Teilbeträge für die Zahlung in die Instandhaltungsrücklage und die Erbpacht.



Nebenkosten Wohnung:	rd. 253,00 EUR mtl.
Instandhaltungsrücklage:	rd. 85,00 EUR mtl.
Anteiliger Erbpachtzins:	rd. 57,00 EUR mtl.
<b>Zusammen:</b>	<b>rd. 395,00 EUR mtl.</b>

Das Grundstück auf dem die Wohnanlage steht, ist ein Erbbaurechtgrundstück, so dass die Eigentümer der Wohnungen Miterbbaurechtsanteile hieran erwerben; dieses verbunden z.B. mit dem Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungserbbaurecht). Die Teilungserklärung liegt vor.

In der Wohnanlage gibt es keinen Sanierungstau. Alle wesentlichen Sanierungsmaßnahmen wurden zum jeweils notwendigen Zeitpunkt und überwiegend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert durchgeführt.

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# HORIZONT LÄSST GRÜSSEN

## 3-ZIMMER-ETW IN GEISMAR

### ECKDATEN

- 5./6. Stock mit Fernblick
- gepflegte Wohnanlage mit Tiefgarage
- Eigentümergemeinschaft in 2 Wohnblöcken
- Fahrstuhl, Zutritt barrierefrei
- Schwimmbad und Sauna, 2016 saniert
- Baujahr 1973
- exponierte Lage, Ortsrand
- 3 Zimmer Maisonette-Wohnung
- mit kleiner (Raumspars-)Einbauküche
- mit HWR/Abstellraum
- mit separatem Kellerraum und TG-PKW-Stellplatz
- optional gegen Aufpreis weiterer TG-PKW-Stellplatz
- 2 Wohnebenen verbunden durch Wendeltreppe
- Bodenbeläge, untere Ebene gepflegter Parkettboden
- helle Räume durch große Fensterflächen
- Bad innenliegend
- Balkon Westseite mit tollem Fernblick bis zum Horizont



ADRESSE: Am Kalten Born 35-37 · 37085 Göttingen

**77,24 m<sup>2</sup>**  
BEWOHNBARE  
FLÄCHE

**3**  
ZIMMER

**2**  
EBENEN

  
SCHWIMMBAD  
UND SAUNA

  
STELLPLATZ  
TIEFGARAGE

  
EXPONIERTE  
LAGE

**Preis: 275.000 €** (hierin ist der TG-Stellplatz mit 7 TEUR enthalten)

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](mailto:schaper@henninghaus.de) | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# IMPRESSIONEN



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

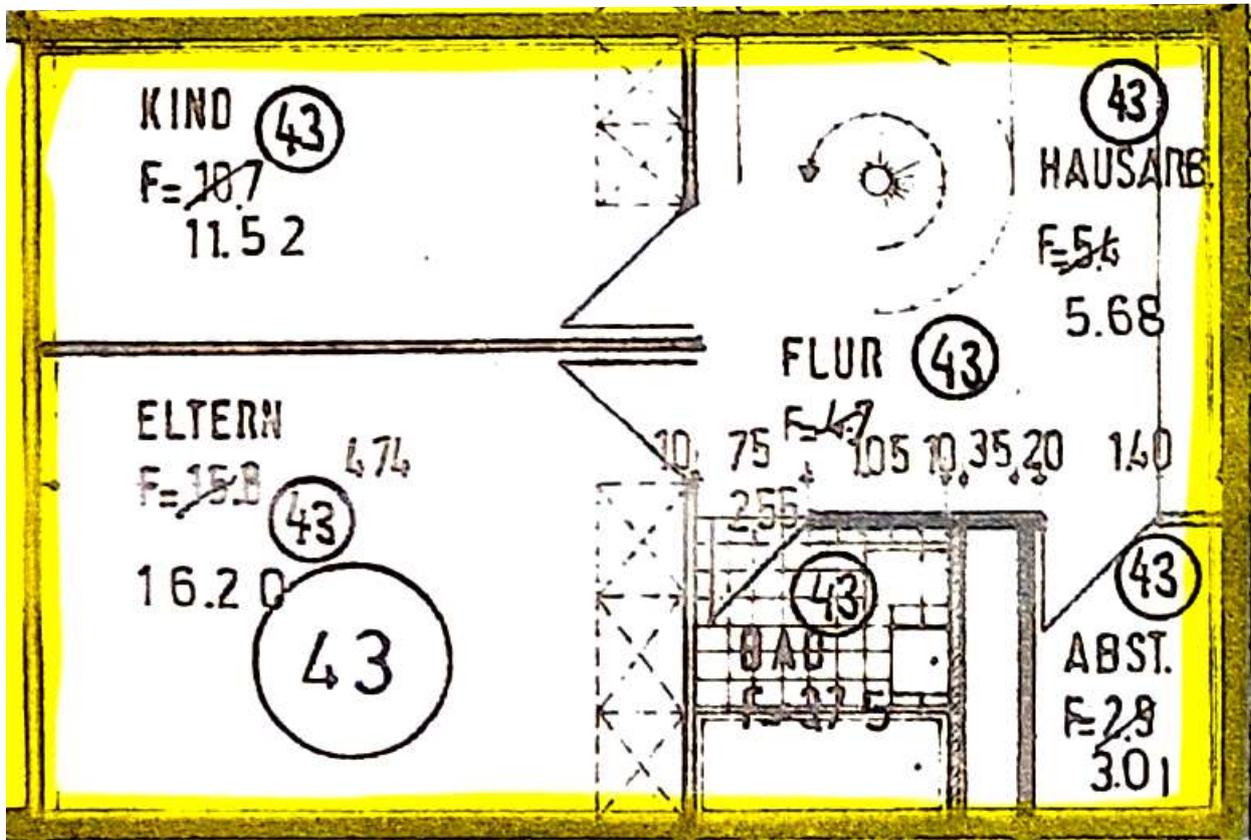
HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | [schaper@henninghaus.de](mailto:schaper@henninghaus.de) | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940



3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# GRUNDRISS

OBERE EBENE



### 3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009

Gültig bis: 25.04.2024 1

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am kalten Born 35-37, 37085 Göttingen	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1973	
Baujahr Anlagentechnik	1994	
Anzahl Wohnungen	101	
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	9920,4 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	keine	
Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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**

Dipl.-Ing. Andreas Backhaus  
Architekturbüro  
Eschenweg 3  
37130 Gleichen

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

25.04.2014  
Datum



Unterschrift des Ausstellers

## DER ENERGIEAUSWEIS

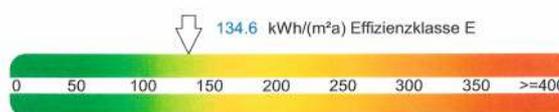
Der Energieausweis (Verbrauchsausweis v. 25.04.2014) liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 134,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus= Effizienzklasse E. Energieträger ist Erdgas, die Heizungsanlage ist aus 1994/2008.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Adresse, Gebäudeteil  
Am kalten Born 35-37, 37085 Göttingen  
ganzes Gebäude 3

**Energieverbrauchskennwert**



134.6 kWh/(m<sup>2</sup>a) Effizienzklasse E

Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas L	01.01.10	31.12.10	1554084	279735	0,86	110,5	28,2	138,7
Erdgas L	01.01.11	31.12.11	1232838	221911	1,05	107,0	22,4	129,4
Erdgas L	01.01.12	31.12.12	1367901	246222	0,98	110,8	24,8	135,6
Durchschnitt								134,6

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

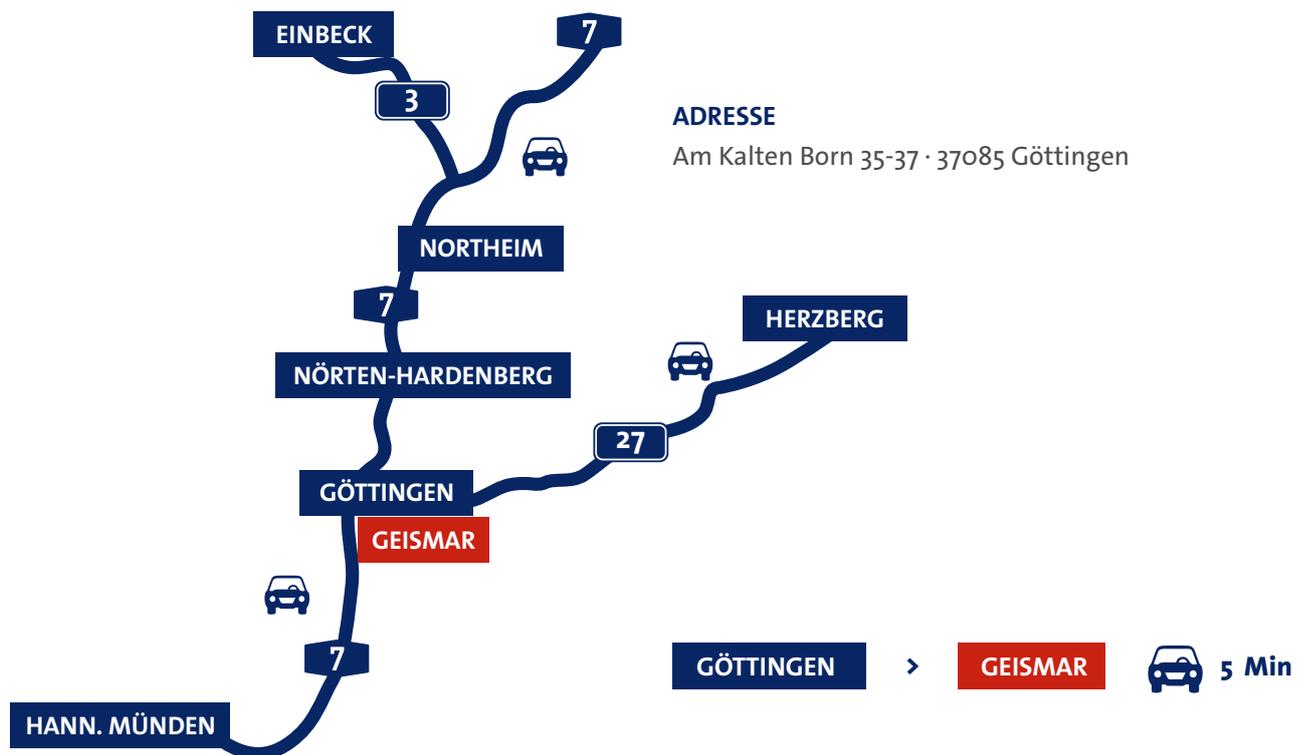
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>W</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauchskennwerten ab.

<sup>1)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# DIE LAGE GEISMAR



Die Wohnanlage befindet sich in einer gefragten Top-Lagen von Göttingen im oberen Geismar. Geismar ist der südlich gelegene und wohl beliebteste Stadtteil von Göttingen. Die Infrastruktur mit ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc. ist gut. Hier, naturnah direkt in der Ortsrandlage gelegen, bieten sich direkt vor der Haustür vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob Joggen, mit dem Hund spazieren gehen oder Rad fahren, mit allem können Sie quasi direkt vor der Haustür starten.

Ausgedehntere Spaziergänge über die angrenzenden Feld- und Waldwege oder über das oberhalb des Wohngebietes liegende Göttinger Naherholungsgebiet „Kerstlingeröder Feld“ bieten Ihnen Abwechslung und halten Sie fit. Tennisplätze befinden sich ebenfalls in Sichtweite. Die Stadtbushaltestelle befindet sich bequem nur ein paar Meter vom Eingang der Wohnanlage entfernt. In besserer Lage kann man in Göttingen kaum wohnen!

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# 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.

3-ZIMMER-ETW | GEISMAR

# 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**