

EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# STADTHAUS MIT POTENZIAL

## EFH IN HESSISCH LICHTENAU



**GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU**

# STADTHAUS MIT POTENZIAL

## EFH IN HESSISCH LICHTENAU

Angeboten wird hier ein gepflegtes und renoviertes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss und Garage auf einem Eigentumsgrundstück. Es wurde in den Jahren 1982/1983 in massiver Bauweise errichtet. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Kellerraum und dem Heizungsraum auch zwei zu Wohnzwecken ausgebauten Zimmer und ein weiteres Bad. Diese sind in der hier ausgewiesenen bewohnbaren Fläche von ca. rd. 110m<sup>2</sup> enthalten.



Es gibt einen separaten Kellerausgang zum Garten. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer sowie die Küche. In jüngster Zeit ist die Immobilie von den derzeitigen Eigentümern umfangreicher renoviert worden. Es wurde ein neues Bad eingebaut, die Bodenbeläge erneuert, eine neue Küche eingebaut, ergänzend zur vorhandenen Zentralheizung ein wertiger und effizienter Pelletofen mit neuem Kaminabzugsrohr an der Außenwand installiert. Der noch geplante Dachgeschossausbau, für den das zum größten Teil notwendige Baumaterial bereits angeschafft worden ist, ist noch nicht realisiert worden. Das vorhandene Ausbaumaterial ist im Kaufpreis enthalten.

Die Immobilie wird zeitnah frei und kann nach Absprache sehr kurzfristig bezogen werden.  
Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut und gepflegt.

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

# STADTHAUS MIT POTENZIAL

## EFH IN HESSISCH LICHTENAU



### ECKDATEN

- Eigentumsgrundstück 398m<sup>2</sup>
- Baujahr 1982/1983
- massives Haus, Stein auf Stein
- unterkellert, viel Platz
- Grundmaße rd. 10,34m x 10,10m
- bewohnbare Fläche derzeit rd. 110m<sup>2</sup> ohne Dachgeschoss
- Dachgeschossausbau vorbereitet
- derzeit 3 Zimmergrundriss im EG
- 2 zusätzliche Zimmer im Kellergeschoss
- 2 Bäder
- Vissman Ölbrennwert-Heizung aus 2018
- Garage + PKW Stellplatz
- gute Lage zentrumsnah und doch im Grünen
- gute Anbindung, nicht weit von Kassel

**ADRESSE:** Poppenhagener Straße 2 · 37235 Hessisch Lichtenau

**110 m<sup>2</sup>** BEWOHNBARE FLÄCHE  
**398 m<sup>2</sup>** GRUNDSTÜCK  
**3 +2** ZIMMER  
**2** ETAGEN  
**2** BÄDER  
✓ KELLER  
**1982/83** BAUJAHR

## Preis: 256.000 €

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

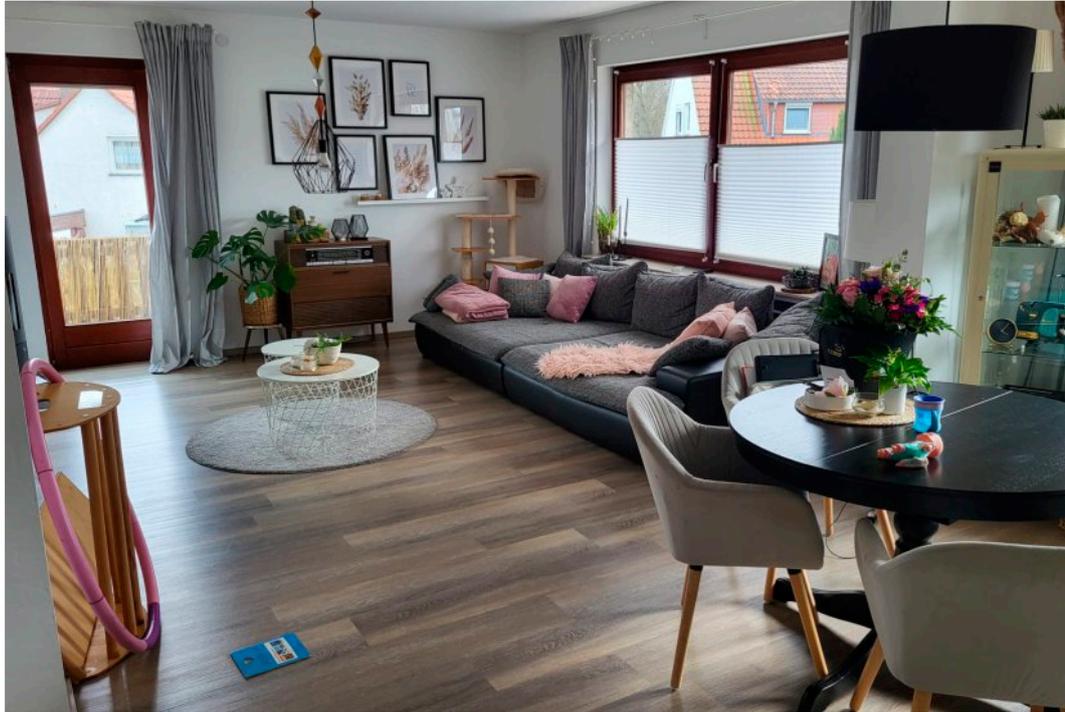
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

**GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU**

# IMPRESSIONEN



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

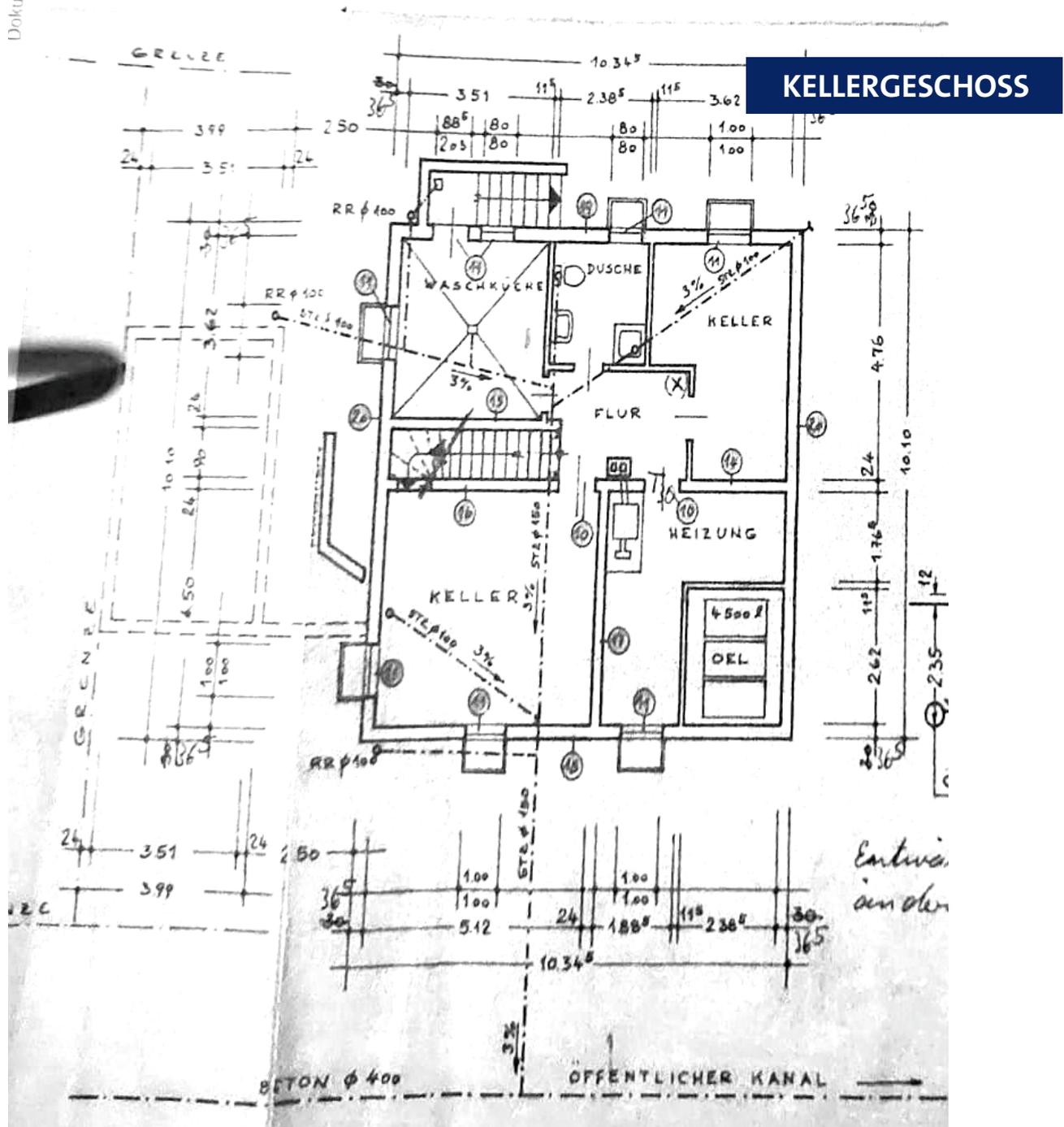
HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | [schaper@henninghaus.de](mailto:schaper@henninghaus.de) | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940



GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

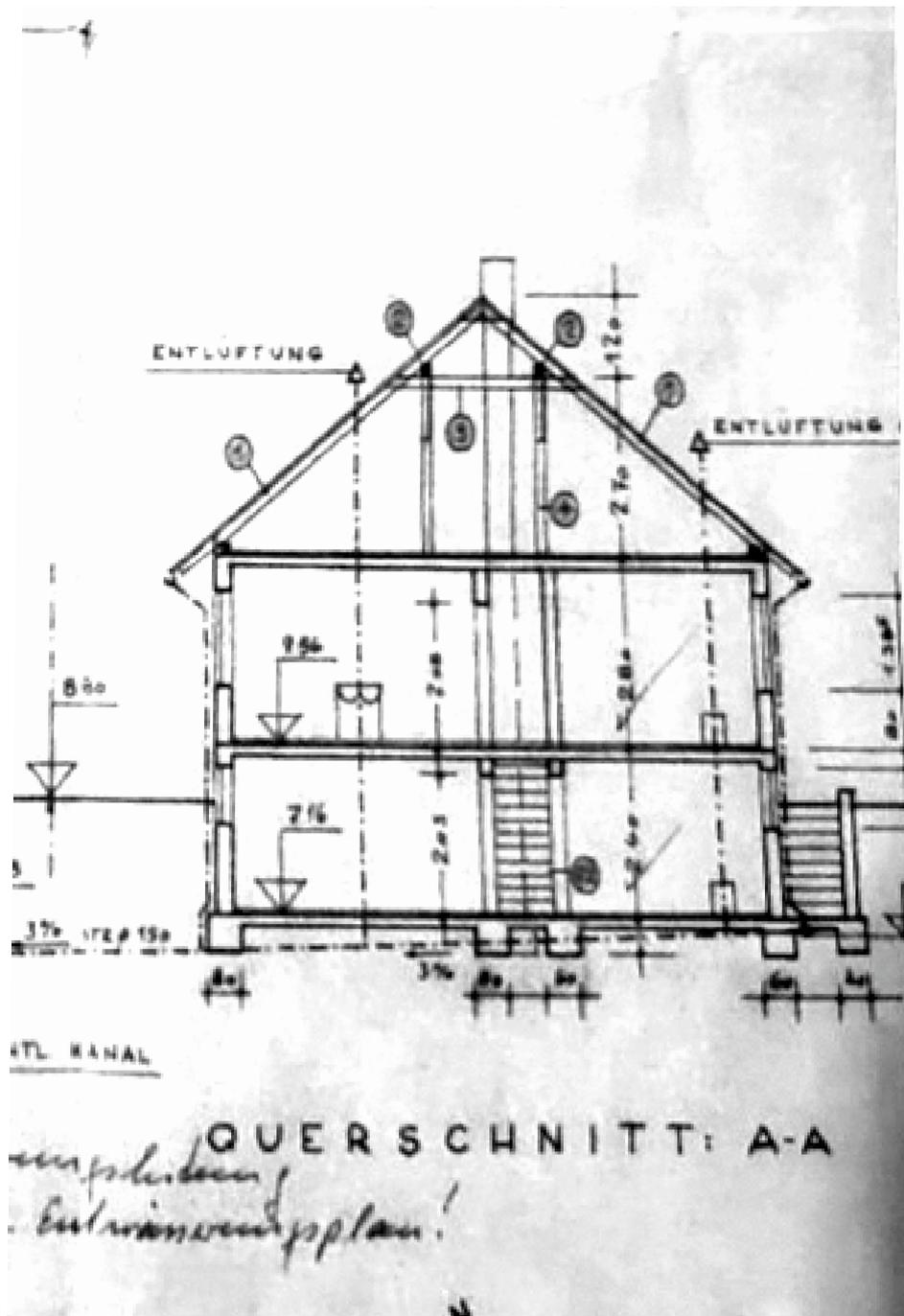
# GRUNDRISS

Dokur



GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

# SCHNITT



GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

# LAGE UND ZUSCHNITT DES GRUNDSTÜCKS



# GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.20.07.2022

Gültig bis: 27.03.2033

Registriernummer HE-2023-004476836

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Poppenhagener Straße 2 37235 HESSISCH LICHTENAU	
Gebäudeteil	Einfamilienhaus	
Baujahr Gebäude *	1982	
Baujahr Wärmeerzeuger **	2018	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (AN)	182,76 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung *	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser *	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung *	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung *	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage *	Anzahl: 1	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



### 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 3). 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  
Günter Darr  
Amseweg 40  
38553 Hohenhausen

27.03.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



\* Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
 \*\* nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
 \* Mehrfachangaben möglich  
 \* bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation  
 \* Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 27.03.2023 gültig bis 27.03.2033) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 125,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse D. Das Haus wird beheizt mit einer Vissman Ölbrennwert-Heizung aus 2018. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1982.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

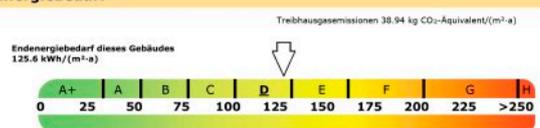
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.20.07.2022

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer HE-2023-004476836

2

### Energiebedarf



147,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG\*

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert 147,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Anforderungswert 68,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle HT  
Ist-Wert 0,76 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) 125,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

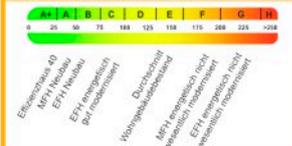
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

### 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>



### 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 \*\* nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 30 Absatz 2 GEG  
 \* nur bei Neubau  
 \* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

# DIE LAGE

## HESSISCH LICHTENAU



### ADRESSE

Poppenhagener Straße 2 · 37235 Hessisch-Lichtenau  
 Ca. 10 Minuten PKW-Fahrtzeit Göttingen

**KASSEL** > **HE LI**  30 Min

Hessisch Lichtenau ist eine Kleinstadt an der mit rd. 12.000 Einwohnern im östlichen Nordhessen im Werra-Meißner Kreis. Es ist sehr schön in einer Talsenke zwischen verschiedenen Höhenzügen gelegen und hat insbesondere auch für Natur- und Wanderfreunde viel Abwechslung zu bieten. Es liegt inmitten des Geo-Naturparks Frau Holle Land an der deutschen Fachwerkstraße. Der nahe gelegene Hohe Meißner bietet sich dabei z.B. genauso wie der Kaufunger Wald als Freizeitdomäne an. Hier können Sie nach Belieben auf zertifizierten Premiumwegen Wandern und Radfahren, mit Ihrem Hund spazieren gehen und einfach nicht weit weg von der Stadt die Ruhe genießen. Bis Kassel sind es

von hier aus nur 20 Kilometer, so dass Sie hier auch sehr gut zur A7 angebunden sind und die für viele wichtige Nord-Südachse schnell erreichen können. Leben Sie dort wo das Leben wirklich lebenswert ist und sind trotzdem schnell im pulsierenden Leben mitten in der Stadt. Einkaufsmärkte, Ärzte, Kindertagesstätten alle Schulzweige sowie zahlreiche Dienstleister aus dem Gewerbe bieten den Menschen hier eine ideale Wohnortlage. Hessisch-Lichtenau ist familienfreundlich und bietet eine gute Wohninfrastruktur und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Hier leben Jung und Alt noch in guter Gemeinschaft zusammen.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU

# 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.

**GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS | HESSISCH LICHTENAU**

# 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 Zusammenarbeit mit verschiedenen Maklerbüros im Göttinger Umfeld. Sie erhalten von Henning Haus auch eine kostenfreie Werteinschätzung 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**