

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

ZUHAUSE SCHON SCHÖN

REH IN KLEIN-LENGDEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

TOLLES REIHENENDHAUS | KLEIN-LENGDEN

ZUHAUSE SCHON SCHÖN

REH IN KLEIN-LENGDEN

Sie suchen ein Haus in der Nähe von Göttingen, nicht zu groß und nicht zu klein und noch nicht alt? Ja, dann sollte Sie dieses erst 19 Jahre junge ReihenEndhaus in Top-Zustand und einem 5 Zimmer-Grundriss, mit gepflegtem Garten und Carport in toller Ortslage in Klein-Lengden, Gemeinde Gleichen, sehr interessieren. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet mit seinen 5 Zimmern, einer separaten Küche mit Essecke, einem Vollbad mit Wanne



und Dusche im OG sowie dem Gäste-WC im EG genügend Platz für eine Familie. Bad und Gäste WC jeweils mit Fenstern. Im Gäste-WC befinden sich auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die gut erhaltene und sehr gepflegte Einbauküche ist im Preis enthalten.

Grundriss EG mit Wohnzimmer 25,03m², Küche mit Essecke 16,23m², Gäste-WC, Diele und Flur mit Windfang. Grundriss OG mit 3 Zimmern 18,41m² + 12,21m² + 12,32m², Bad 9,91m², Flur 5,73m², ausgebauter Spitzboden mit Abstellraum/Heizung und Zimmer für Büro/Gäste/Hobby zusammen 15,37m².

Die Räume im Haus sind sehr hell, da genügend und auch größere Fenster-/Türelemente vorhanden sind. Schön ist auch der Zugang aus der Küche fast direkt in den Carport und in den Garten. Sie haben so einen sehr kurzen und barrierefreien Weg, um z.B. mit Ihren Einkäufen in das Haus zu gelangen. Aus den Fenstern im OG und im DG haben Sie einen schönen (Fern)Blick über den Ort und über grüne Felder und Wiesen.

TOLLES REIHENENDHAUS | KLEIN-LENGDEN

ZUHAUSE SCHON SCHÖN

REH IN KLEIN-LENGDEN

Das Grundstück ist ebenerdig und hat eine Größe von 270m². Es ist gut zugeschnitten und schön angelegt. Vorhanden ist eine größere Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 4.000 Litern. Die gemütliche überdachte Terrasse ist so gut wie ein 2. Wohnzimmer. Hier lassen Sie es sich gut gehen, auch wenn es mal etwas regnen sollte.

Wenn Sie für sich und ggf. für Ihre Familie, ein tolles Haus suchen, in das Sie demnächst ohne größeren Aufwand einziehen können und sich ein Leben in der Gemeinde Gleichen im beschaulichen und gut an Göttingen angebundnen Ort Klein-Lengden vorstellen können, dann sollten Sie diese gute Gelegenheit nutzen und sich dieses sozusagen einzugsbereite Haus nicht entgehen lassen.

ECKDATEN

- Reihendhaus-Endhaus in einer Dreierzeile
- Massivhaus gebaut durch Volksheimstätte
- Eigentumsgrundstück ebenerdig
- barrierefreier Zugang ins Haus und in den Garten
- 3 Wohnebenen ca. 130m² WF
- gut durchdachter 5 Zimmer Grundriss
- separate Küche mit Essecke und Zugang zum Garten
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Zustand TOP-gepflegt
- die Fenster verfügen über Außenrollos
- viel Licht durch ausreichende und größere Fensterflächen
- Buderus Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2004
- Überdachte Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer
- Carport, davor 2 weitere Stellplätze
- Regenwasserzisterne mit 4.000 Liter Fassungsvermögen

ADRESSE: Im Sieke 13 · 37130 Gleichen · OT Klein-Lengden

135 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

270 m²
GRUNDSTÜCK

5
ZIMMER

1
TERRASSE

1
GARTEN

2004
BAUJAHR

Preis: 425.000 €

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

TOLLES REIHENENDHAUS | KLEIN-LENGDEN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 08.04.2033 Registriernummer NI-2023-004494295 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Im Sieke 13 37130 Gleichen
Gebäudeteil	Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude ¹	2004
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1, 4}	2004
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudefläche (AN)	140,40 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Flüssiggas
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelfertete Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr
Amalienweg 40
30559 Hornhausen

08.04.2023
Ausstellungsdatum

Günter Darr
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 Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 08.04.2023 gültig bis 08.04.2033) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 93,2 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse C. Das Haus wird beheizt mit einer Buderus Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2004. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 2004.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

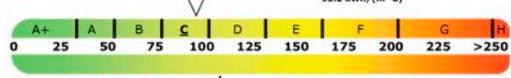
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2023-004494295 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 25,16 kg CO₂-Äquivalent/(m²*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 93,2 kWh/(m²*a)



105,9 kWh/(m²*a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG:
Primärenergiebedarf: Ist-Wert 105,9 kWh/(m²*a) Anforderungswert 64,9 kWh/(m²*a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle HT: Ist-Wert 0,53 W/(m²*K) Anforderungswert 0,32 W/(m²*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

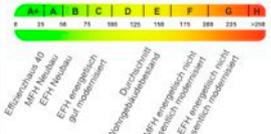
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **93,2 kWh/(m²*a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

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

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

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MfH (Neubau)
EFH (Neubau)
EFH (Modernisierung)
Wohngebäudebedarfsausweis
Dachgeschoss
MfH (Modernisierung)
MfH (Modernisierung) nicht wärmeisoliert
EFH (Modernisierung) nicht wärmeisoliert
Wohngebäudebedarfsausweis nicht modernisiert

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: _____ %

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.

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 EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

TOLLES REIHENENDHAUS | KLEIN-LENGDEN

DIE LAGE

KLEIN-LENGDEN



„Klein Lengden ist das zweitgrößte Dorf in der Gemeinde Gleichen, umrandet von Wäldern in sehr schöner Landschaft direkt vor den Toren Göttingens“, so heißt es auf der Website des Ortes. Klein Lengden ist ein auch bei Familien sehr beliebter Ort mit ca. 1400 Einwohnern und einem aktiven Dorfgeschehen. Die Infrastruktur hier ist gut. Neben einem Supermarkt, einer größeren Kita mit 50 Plätzen gibt es hier seit 2017 auch einen modernen Seniorenwohnpark im Ort. Die Busanbindung ist gut. Daneben haben sich hier in einem Gewerbegebiet auch einige Arbeitgeber angesiedelt. Hier leben „Jung“ und „Alt“ in schöner Gemeinschaft nebeneinander und das nur 5 PKW-Minuten bis zur südöstlich gelegenen Göttinger Ortsgrenze, dem Ortsteil Geismar. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie je nach Verkehrslage in 10 bis 15 Minuten. Kein Weg also, wenn es um das Erreichen des Göttinger Bahnhofs oder vieler Arbeitsplätze in der

Stadt oder im Göttinger Umfeld geht. In den letzten 2 Jahren hat sich die Welt durch Corona verändert. Es zieht heute mehr Menschen raus aus der Stadt. Das Internet und neue Arbeitsformen, die Homeoffice zur Normalität werden lassen, ermöglichen es immer mehr Menschen ihren (Arbeits-)Tag flexibler und auf die Bedürfnisse nach aktiver Freizeitgestaltung und Familie hin, zu gestalten. Und was kann es da schöneres geben, als in schöner naturnaher Umgebung seinen (Arbeits-)Tag vielleicht dann hier zu Hause – aber fast noch in Sichtweite zur Stadt – zu verbringen und in einer ruhigen schönen „Oase“ vor der Stadt zu wohnen und zu arbeiten? Wohnqualität ist Lebensqualität, und davon kann sicher niemand genug haben. In diesem Sinne, lassen Sie sich durch dieses Exposé mit einem schönen Immobilienangebot inspirieren. Vielleicht ist es ja genau das, was Ihnen zu Ihrem großen Glück noch fehlt.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

TOLLES REIHENENDHAUS | KLEIN-LENGDEN

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.

TOLLES REIHENENDHAUS | KLEIN-LENGDEN

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**