

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

STADTHAUS INS GLÜCK

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

STADTHAUS INS GLÜCK

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN

Angeboten wird hier ein geräumiges 2 Familienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten und Kellergeschoss sowie einer direkt im Haus befindlichen Garage mit modernem Sektionaltor. Es handelt sich um ein Haus in massiver Bauweise mit verklinkerten Giebelwänden, welches im Jahr 1972 in guter Lage in Göttingen, im Grenzbereich



zwischen Oststadt und Geismar gebaut worden ist. Das Eigentumsgrundstück hat mit 679m² für ein Domizil in der Stadt eine sehr gute Größe und bietet Ihnen rundherum viel Platz und einen freien Blick über die südlich angrenzende Kleingartenanlage.

Die beiden Wohnungen mit ca. 95m² (EG) und ca. 83 m² (DG) sind sehr geräumig und verfügen jeweils über einen gefälligen 4 Zimmer Grundriss, der jeweils bei Bedarf auch in einen 5 Zimmer Grundriss geändert werden könnte. Im geräumigen Kellergeschoss befinden sich neben einem älteren innenliegenden Bad auch noch 2 beheizte Räume, die ggf. wohnwirtschaftlich genutzt werden könnten. Bequem ist es auch, mit dem PKW direkt in die im Keller liegende Garage zu fahren, die einen direkten Zugang zum Flur im Keller bietet.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist frei, die Wohnung im Dachgeschoss ist noch vermietet.

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

STADTHAUS INS GLÜCK

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN

Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut, die technischen Anlagen teilweise noch baujahrestypisch. Die bisherigen Eigentümer haben regelmäßig in ihr Haus investiert und es sehr gepflegt. Die Fenster, die Zentralheizung sowie das Bad im EG sind bereits einmal erneuert worden. Auch wurde das Dach, welches sich in gutem Zustand befindet, vor einigen Jahren nachträglich bis in die Spitze gedämmt. Dennoch sollten Sie bei Ihren Überlegungen Renovierungs- / und Sanierungsarbeiten einplanen.

ECKDATEN

- Eigentumsgrundstück 679 m²
- Baujahr 1972, Haus mit Keller
- massiv gebaut, Stein auf Stein
- Außenfassade teilweise verklindert
- gute Bausubstanz, helle Räume
- 2 separate Wohneinheiten EG und DG
jew. 4-5 Zimmer
- Gas-Zentralheizung, Brennwertgerät aus 2002,
regelmäßig gewartet
- Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung
- Kellergeschoss mit 4 Kellerräumen, HWR, älterem
innenliegenden Bad, Heizungsraum
- 2 der Kellerräume beheizt und ggf. auch
wohnwirtschaftlich nutzbar
- gute ruhige Lage, schöner südlich ausgerichteter
Garten
- nur 5 PKW Minuten bis Zentrum Göttingen oder
zum Bahnhof

ADRESSE: Wörthstraße 19 · 37083 Göttingen

178 m²

BEWOHNBARE
FLÄCHE

679 m²

GRUNDSTÜCK

9

ZIMMER

1

KELLER

2

WOHNUNGEN

1972

BAUJAHR

Preis: 635.000 €

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

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

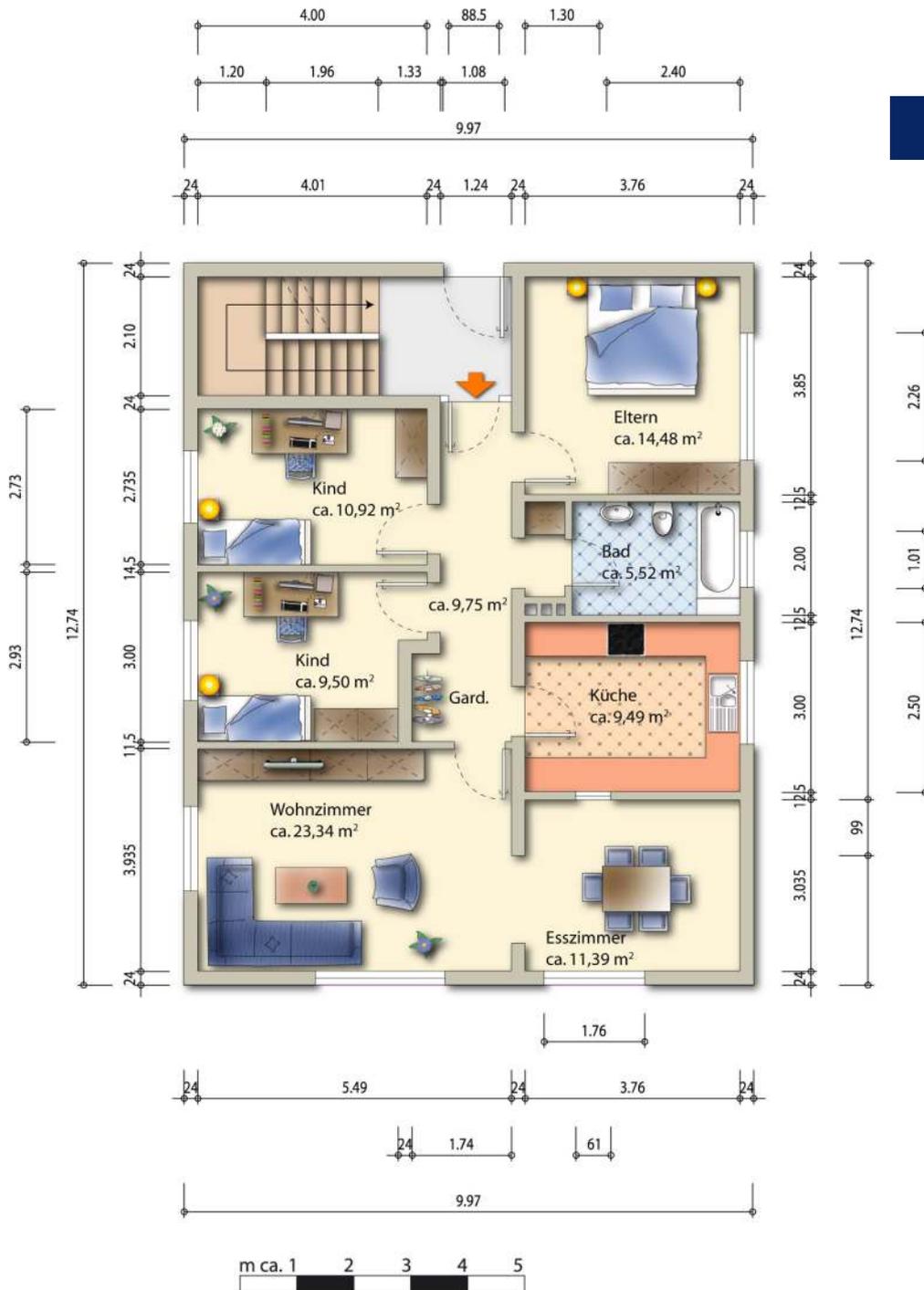
IMPRESSIONEN



1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

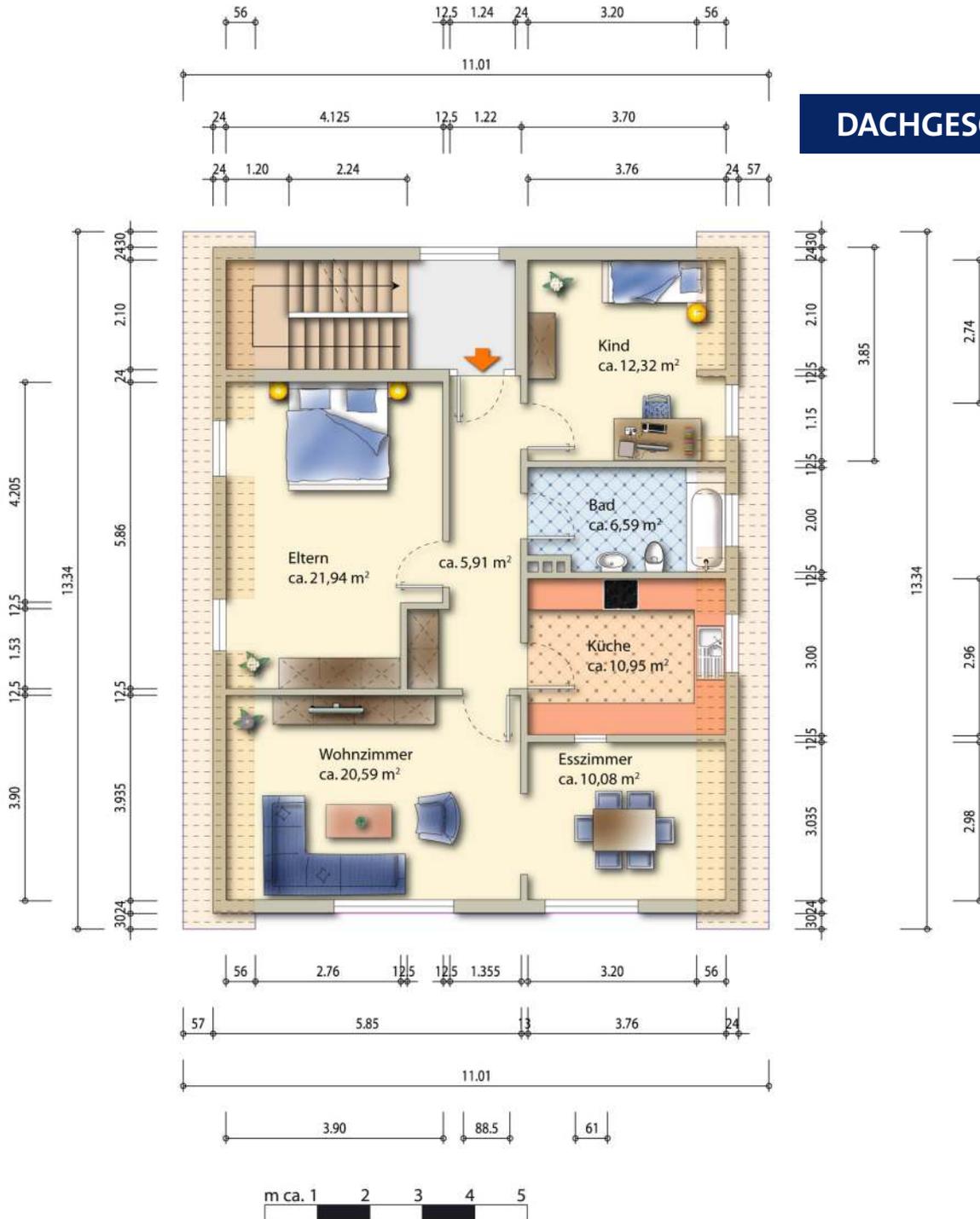
GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

GRUNDRISS



1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Gültig bis: 18.03.2033 Registrierungsnummer: NI-2023-004463756 1

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus
Adresse	Wolfsstr. 19 37055 Göttingen
Gebäudejahr ¹	Zweifamilienhaus 1972
Baujahr Gebäude ¹	1972
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2002 Gastromkessel mit Brauchwasser
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudefläche (A _G)	216,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: -- Verwendung: --
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gezielte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion: --
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): Boris Jähel, Gebäudewerkebetreiber HWK, Wolfstr. 9, 37176 Bokkhausen

Unterschrift des Ausstellers:

Ausstellungsdatum: 19.03.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsrechts zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Warmwasserzweck der Übergabestation
⁵ Kältemaschinen oder kontinuierliche Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

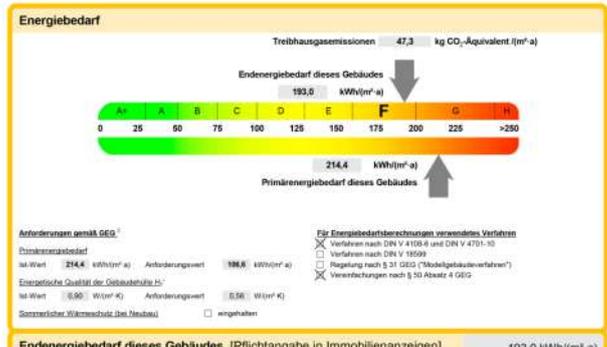
DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 19.03.2023, gültig bis 18.03.2033) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 193,0 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse F (entspricht einem energetisch nicht wesentlich modernisierten Haus). Der Energiebedarf für die Warmwasseraufbereitung ist im ausgewiesenen Wert enthalten. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1972.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NI-2023-004463756 2



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 193,0 kWh(m²*a)



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 § 18 GEG sind eingehalten.

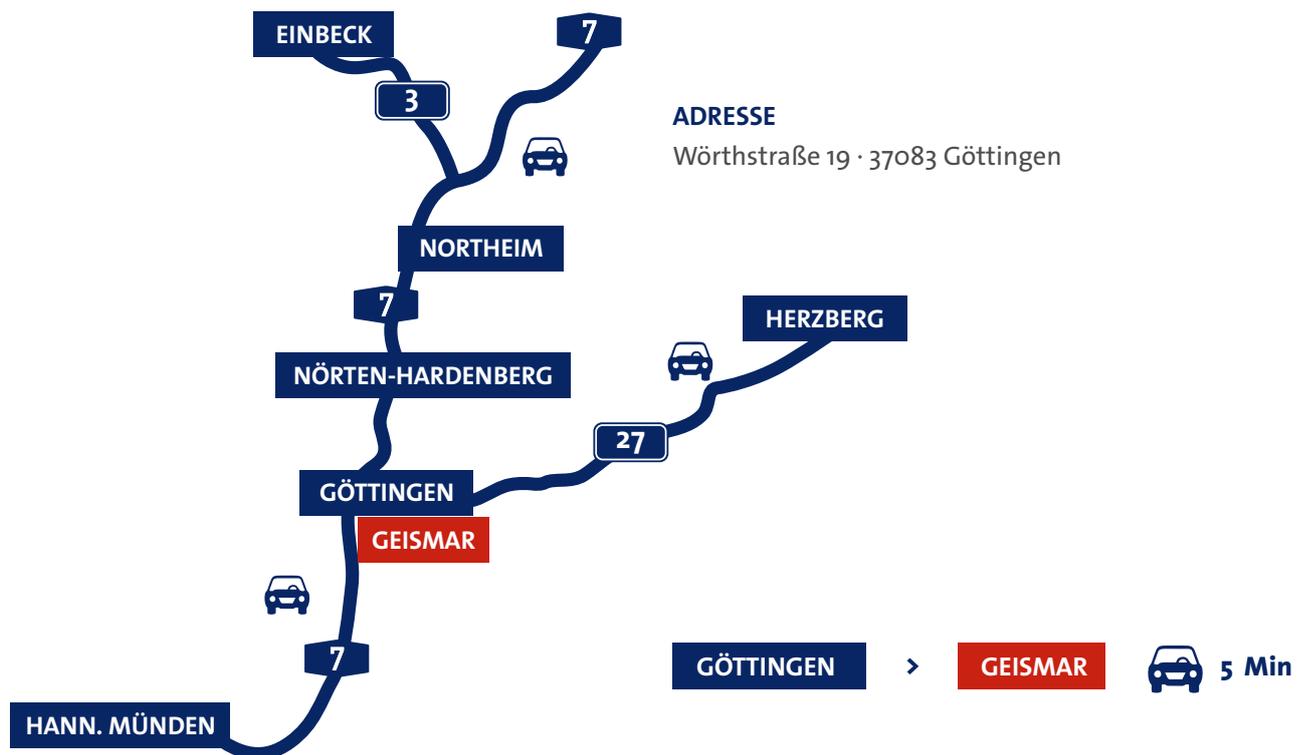
Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN GEISMAR

DIE LAGE GEISMAR



Das Wohnhaus liegt in gefragter Lage zwischen der Oststadt und dem sehr beliebten Ortsteil Geismar. Von hier sind Sie schnell im Zentrum und auch am Bahnhof, nicht nur motorisiert oder mit dem Stadtbus. Bei gutem Wetter gehen Sie von hieraus auch bequem zu Fuß in die Innenstadt. Die Universitätsstadt Göttingen hat ca. rd. 120.000 Einwohner und ist geprägt durch gepflegte Fachwerkhäuser in der Innenstadt, viel Grün, auch zentrumsnah, sowie durch das junge studentische Leben in der Stadt. Ca. 20% der Einwohner sind Studenten. Als Kreisstadt des Landkreises Göttingen verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur.

Namhafte Unternehmen, auch Global Player, sind hier genauso zu finden wie renommierte Wissenschaftler z.B. in den Forschungseinrichtungen des Max-Planck-Instituts und Top-Ärzte in den (Universitäts-) Kliniken der Stadt. Viele Radfahrer bevölkern die Stadt an der Leine. Ein Bahnhof mit ICE-Haltepunkt ermöglicht Flexibilität auch ohne Auto. Göttingen verfügt zudem über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Durch die direkte Anbindung an die B3, die A7 und die schon fast unmittelbare Nähe zur A38 sind Sie verkehrstechnisch in alle Himmelsrichtungen gut angebunden.

1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN 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



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.



1 HAUS · 2 WOHNUNGEN | GÖTTINGEN 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**