

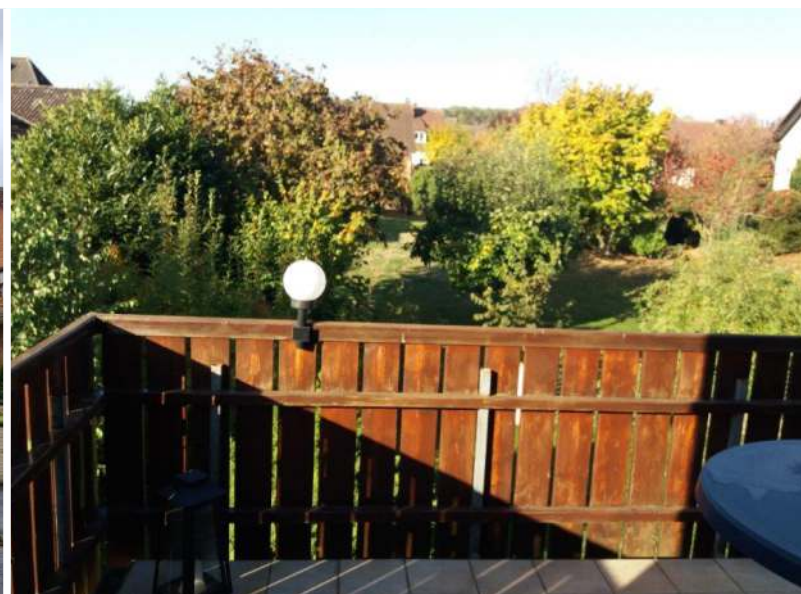
[www.henninghaus.de](http://www.henninghaus.de)



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# DREI AUF EINEN STREICH

## GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE



**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 MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA**

# DREI AUF EINEN STREICH

## GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Kellergeschoss und 2 an das Haus angrenzenden Garagen. Das Haus befindet sich in der zur Großgemeinde Rosdorf gehörenden familienfreundlichen Ortschaft Obernjesa. Hier liegt es in zentraler und angenehmer Ortslage. Das 622m<sup>2</sup> große Grundstück ist sehr gepflegt. Ein im hinteren Grundstücksteil befindliches Nebengebäude bietet



Ihnen weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Holzvorräte oder auch eine kleine separate Werkstatt, die Sie aber genauso auch im gut von außen zugänglichen Keller einrichten können.

Das Haus können Sie selbst bewohnen oder als Kapitalanlage zur weiteren Vermietung erwerben. Die Dachgeschosswohnung wird frei, die anderen beiden Wohnungen sind derzeit gut vermietet. Die derzeitige Kaltmiete aus beiden Wohnungen beträgt gut 15.000 EUR im Jahr. Bei Neuvermietung der Dachgeschosswohnung lassen sich ca. weitere 5.000 EUR im Jahr erzielen, so dass Sie mit jährlichen Kaltmieteinnahmen von mind. 20.000 EUR rechnen können.

Das massiv errichtete Haus mit Keller wurde 1967 gebaut und in 1986 um den Dachausbau sowie einen geräumigen Anbau auf den beiden Garagen erweitert.

Die Wohnfläche von rd. 215 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2 gut zugeschnittene 3 Zimmer Wohnungen (EG 84,20m<sup>2</sup>, OG 84,46m<sup>2</sup>) sowie eine 2 Zimmer Wohnung (46,05m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss mit Einbauküche und neuem Duschbad. Die Geschosshöhe im Dachgeschoss ist etwas niedriger als in den beiden darunterliegenden Etagen.

**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 MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA**

# DREI AUF EINEN STREICH

## GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE

Im Kellergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum/Waschküche mit Zugang zum Garten, ein Vorratsraum, ein großer Kellerraum mit Zugang zu den Garagen, eine Toilette sowie der Heizungskeller mit Ölvorratsraum.

Das Haus befindet sich in tadellosem Zustand. Es wurde von den derzeitigen Eigentümern sehr gepflegt. In das Haus ist regelmäßig investiert worden, so dass es hier keinen größeren Sanierungsstau gibt. Insbesondere wurde das Haus bereits in 2004 mit einem 10cm starken Wärmeverbundsystem gedämmt. Auch das Dach wurde im Zuge des 1986 erstellten An- und Ausbaus gedämmt. Die Bäder wurden alle auch schon einmal erneuert, zuletzt das im DG befindliche Bad, welches sehr modern gestaltet und erst 1 Jahr alt ist.

Das Haus verfügt über eine ältere aber gut gewartete Ölzentralheizung, die einwandfrei funktioniert. Sie hat eine witterungsgeführte Steuerung und muss daher wohl noch nicht zwangsläufig ausgetauscht werden.

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 09.08.2023) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 94,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse C. Wesentlicher Energieträger ist Öl. Ölzentralheizung aus 1989. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1967.

**GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA**

# DREI AUF EINEN STREICH

## GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE



### ECKDATEN

- Eigentumsgrundstück ca. 622m<sup>2</sup>
- zentrale Ortslage
- Mehrfamilienhaus 3 Wohnungen
- massiv gebaut und sehr gepflegter Zustand
- Keller und 2 Garagen
- Baujahr 1967, weiterer Aus-/Anbau 1986
- EG ca. 84,20m<sup>2</sup>, OG ca. 84,46m<sup>2</sup>, DG ca. 46,05m<sup>2</sup>, gesamt rd. 215m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Haus wurde 2004 bereits gedämmt
- kein größerer Investitionsstau
- Elektrik teilweise erneuert
- ältere Öl-Zentralheizung

**ADRESSE:** Auf dem Rode 21 · 37124 Obernjesa

**215 m<sup>2</sup>**  
BEWOHNBARE  
FLÄCHE

**622 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**8**  
ZIMMER

**3**  
ETAGEN

**2**  
GARAGEN

**1**  
KELLER

**1967**  
BAUJAHR

## Preis: 390.000 €

Kosten: 2,38 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Käufer.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA

# IMPRESSIONEN

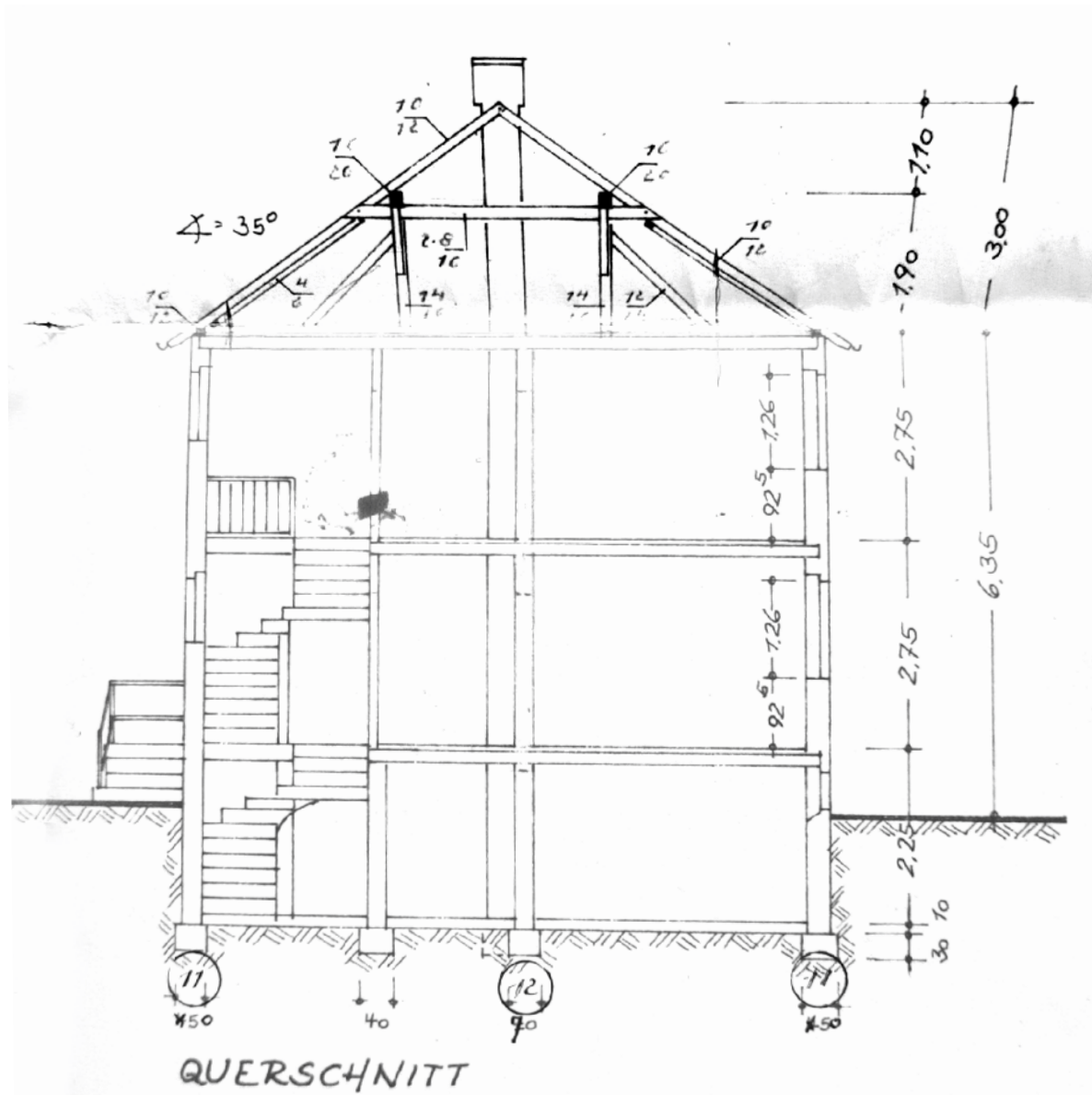


**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA

# SCHNITT

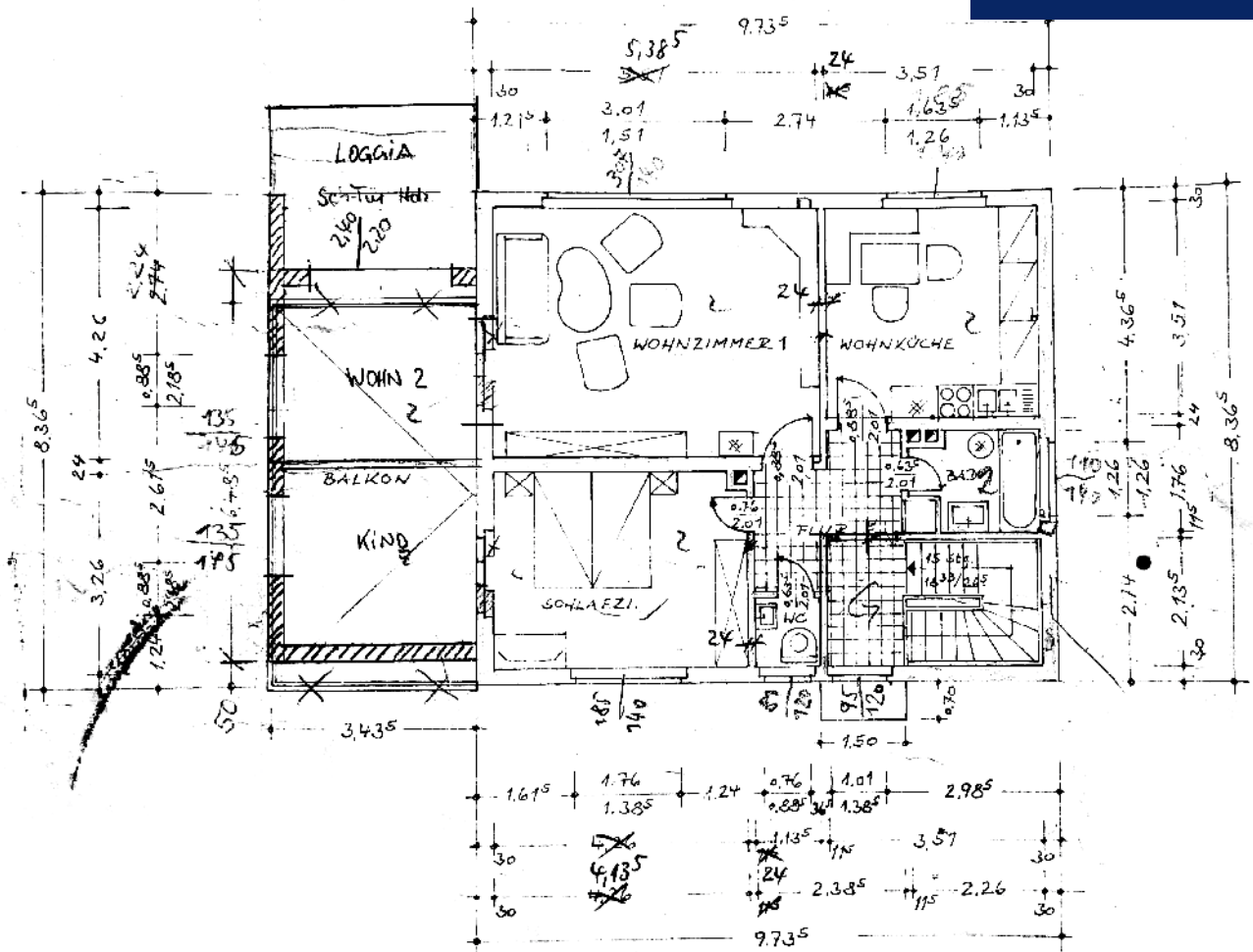




GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA

# GRUNDRISS

## OBERGESCHOSS







GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Gültig bis: 09.08.2033 Registriernummer NI-2023-004670291 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Auf dem Rode 21 37124 Obernjesa
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1967
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1, 4</sup>	1986
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudenutzfläche (AN)	243,32 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gellieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>3</sup>	Anzahl: <input type="checkbox"/> 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 stellen 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  
Günter Darr  
Amalienweg 4B  
54593 Hochhaus

09.08.2023  
Ausstellungsdatum

*Günter Darr*  
Unterschrift des Ausstellers

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

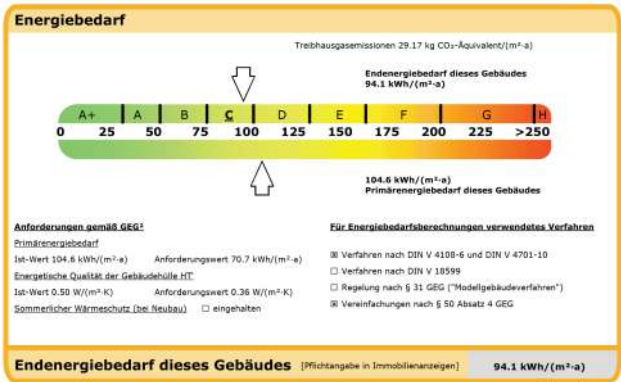
### DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 09.08.2023) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 94,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse C. Wesentlicher Energieträger ist Öl. Ölzentralheizung aus 1989. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1967.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2023-004670291 **2**



### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

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

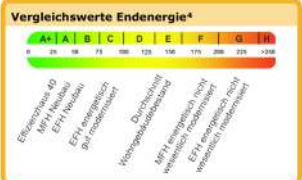
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

**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: \_\_\_\_\_ %



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

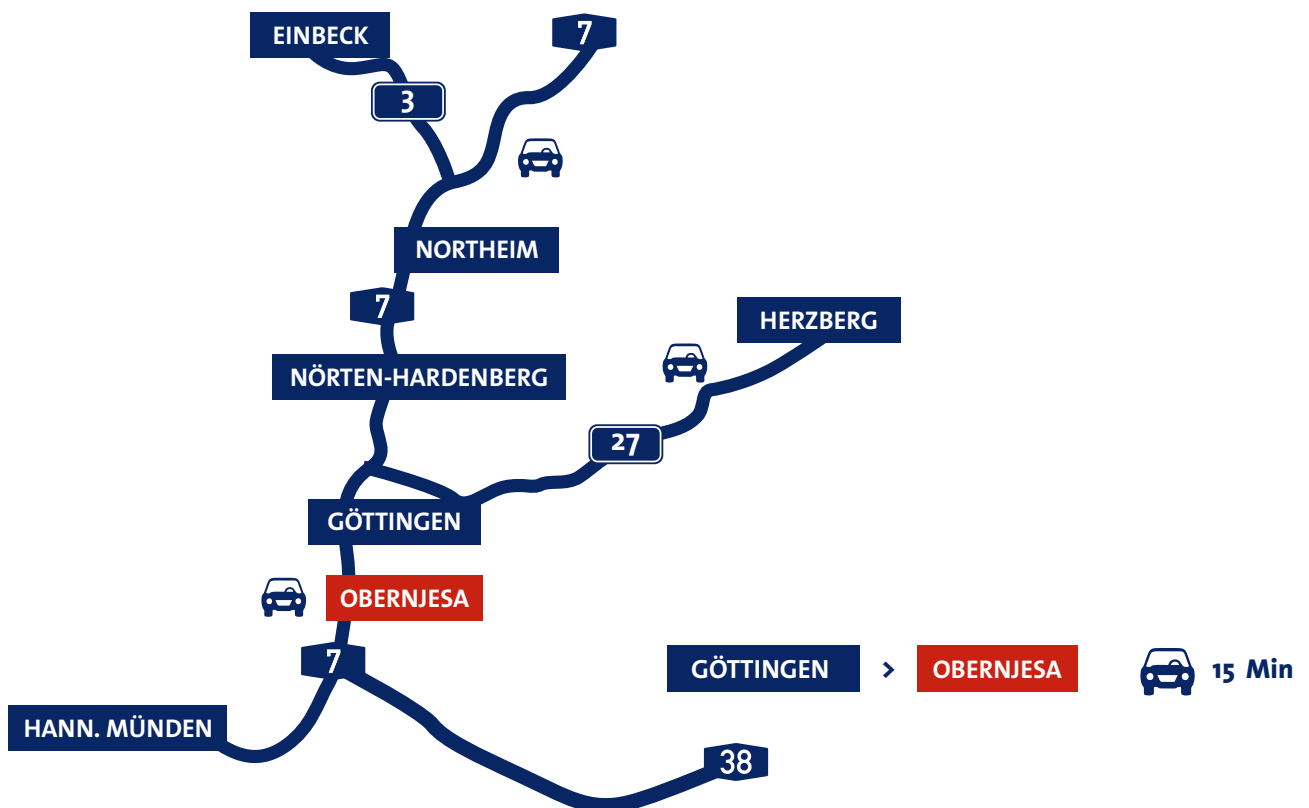
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPE: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA

# DIE LAGE

## ROSDORF OBERNJESA



Obernjesa gehört mit seinen rd. 1.000 Einwohner/innen zur beliebten Großgemeinde Rosdorf. Bis Rosdorf sind es ca. 5 Kilometer. Hier finden Sie quasi ganz in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie und ein gutes Freizeitangebot.

Obernjesa ist ein familienfreundlicher Ort. Durch die bestehenden Neubaugebiete haben sich hier in den letzten Jahren weitere junge Familien angesiedelt. Eine Kindertagesstätte ist im Ort vorhanden. Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im nahe gelegenen Rosdorf und in Göttingen. Die Busverbindung nach Göttingen ist sehr gut.

Hier „auf dem Dorf“ ist die Welt noch in Ordnung, wie man so schön sagt. Die Anbindung zu den Hauptverkehrsachsen A7 und B27 ist sehr gut. Bis zu den großen Arbeitgebern nach Göttingen, z.B. Sartorius, Uni-Klinik etc., fahren Sie von hier aus in nur 10 Minuten mit dem PKW oder in 20-25 Minuten mit dem E-Bike.

Wenn Sie nicht weit von der Stadt leben und Ruhe sowie Natur genießen möchten, Sie Radfahren und Spazieren gehen mögen, sich in der Kreis einer gut funktionierenden Dorfgemeinschaft wohl fühlen können, dann sollten Sie sich ernsthaft mit diesem, vielleicht Ihrem künftigen Haus in Obernjesa beschäftigen.

GEPFLEGTES MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA

# 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 MFH MIT 3 WE | ROSDORF OBERNJESA**

# 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**