

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

OBEN NICHT OHNE GEPFLEGTE ETW IN LENGLERN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGLERN

OBEN NICHT OHNE **GEPFLEGTE ETW IN LENGLERN**

Sie wünschen sich eine geräumige und gepflegte Wohnung, zum selbst bewohnen oder zur Kapitalanlage? Eine Wohnung in einem überschaubaren und gepflegten Mehrfamilienhaus ganz in der Nähe von Göttingen? Eine Wohnung, mit bequemer Hausverwaltung in einer Wohnanlage, möglichst schon mit moderner Heizungsanlage und keinem Investitionsstau?



Dann kann aus Ihrem Wunsch jetzt vielleicht Wirklichkeit werden. Eine tolle Gelegenheit bietet sich Ihnen hier mit dieser gut zugeschnittenen 3 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohnungen nur 4 Kilometer bis Göttingen, in Lenglern.

Eine schöne Wohnung mit Balkon und Garage am Haus, zentral im Ort gelegen mit der Bushaltestelle gleich in Sichtweite und sehr gut angebunden an die Hauptverkehrsachsen. So gut kann Wohnen sein! Dazu eine gute Infrastruktur mit idealen Einkaufsmöglichkeiten quasi nebenan. Von hier aus können Sie auch bequem mit dem Rad zu Ihrer Arbeitsstelle nach Göttingen fahren. Bis zu einem der großen Arbeitgeber Göttingens, der Firma Sartorius, sind es von hier aus nur 4 Kilometer.

Die sich im Dachgeschoss des in 1997 erstellten Mehrfamilienhauses befindliche und gepflegte Wohnung, erreichen Sie über ein geräumiges und sehr helles Treppenhaus. Sie bietet Ihnen rd. 80m² Wohnfläche auf einem gut zugeschnittenen 3 Zimmer-Grundriss.

Die Zimmer verfügen alle über ausreichend große Fensterflächen. Es fällt viel Licht in die Räume. Vom Wohnzimmer aus und von der Küche aus haben Sie Zugang zum Balkon.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGLERN

OBEN NICHT OHNE GEPFLEGTE ETW IN LENGLERN

Zimmergrößen ca.:

Wohnzimmer	rd.24m ² (27m ² abz. Dachschräge)	Bad	rd. 4m ²
Zimmer 1	rd.10,5m ² (14m ² abz. Dachschräge)	Abstellraum1	rd. 3m ²
Zimmer 2	rd.15m ² (17m ² abz. Dachschräge)	Flur	rd. 9m ²
Küche	rd. 12m ² (EBK nicht vorhanden)	Balkon	rd. 3,5m ² (von 7m ²)

Im Spitzboden, befinden sich neben der neuen Heizungsanlage 4 geräumige Abstellräume, von denen einer zu dieser Wohnung gehört. Die zu den Wohnungen gehörenden Garagen befinden sich direkt vor dem Haus, genauso ein großer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen. Die Eigentümerin wohnt nicht im Göttinger Umfeld. Die Wohnung, die sie seit der Bauphase in ihrem Eigentum hält, war bislang durchgängig vermietet und ist nun frei geworden. Die Wohnung kann daher bei Interesse kurzfristig übernommen werden.

ECKDATEN

- Wohnanlage Baujahr 1997
- mit 6 Eigentumswohnungen
- Grundstück 1.010m²
- Massivhaus, gut gedämmt
- 3 Wohnebenen im Haus
- 80m² ETW, DG, im Angebot
- 3 Zimmer Grundriss
- helle Räume
- keine Einbauküche
- hell gefliestes Tageslichtbad
- Balkon
- neue Gas-Zentralheizung, moderne Brennwertheizung
- Abstellraum im ausgebauten Spitzboden
- Garagen direkt vor dem Haus
- großer Fahrradabstellraum
- u.v.m.

ADRESSE: Mittelstraße 19 · Bovenden OT Lenglern

80 m²	1.010 m²	3	3	1	1	1997
BEWOHNBARE FLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER	WOHNEBENEN	GARAGE	BALKON	BAUJAHR

Preis: 195.000 €

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

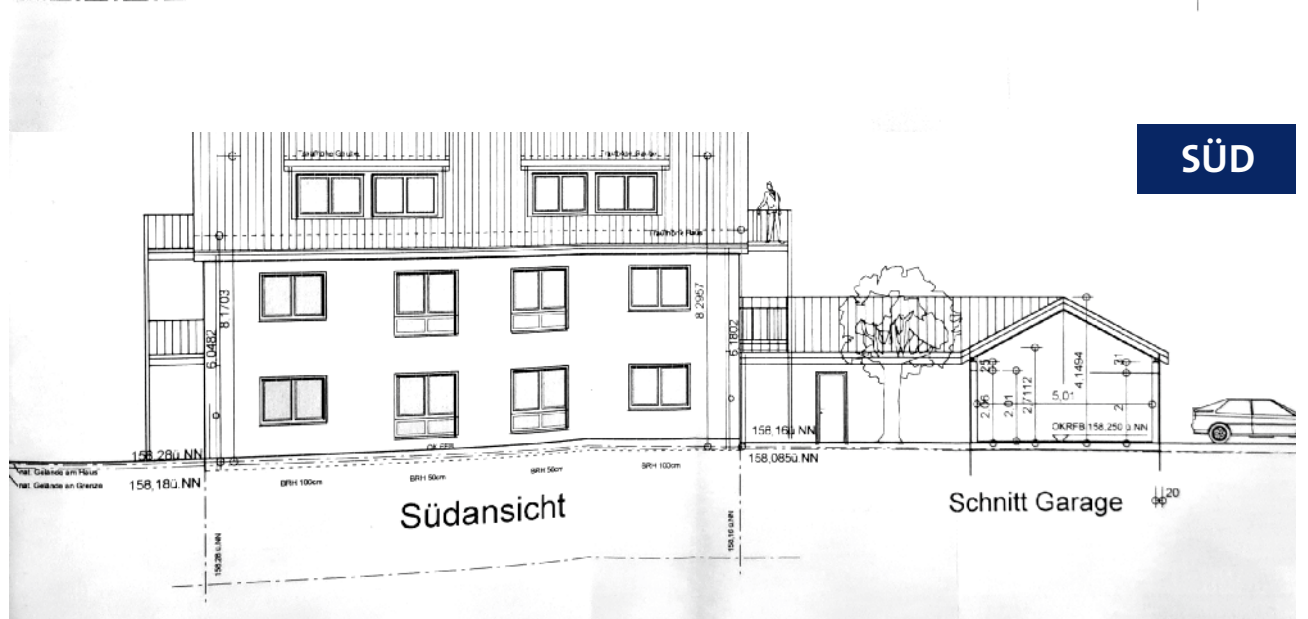
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGLERN

GEBÄUDEANSICHT



GEPFLEGT ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

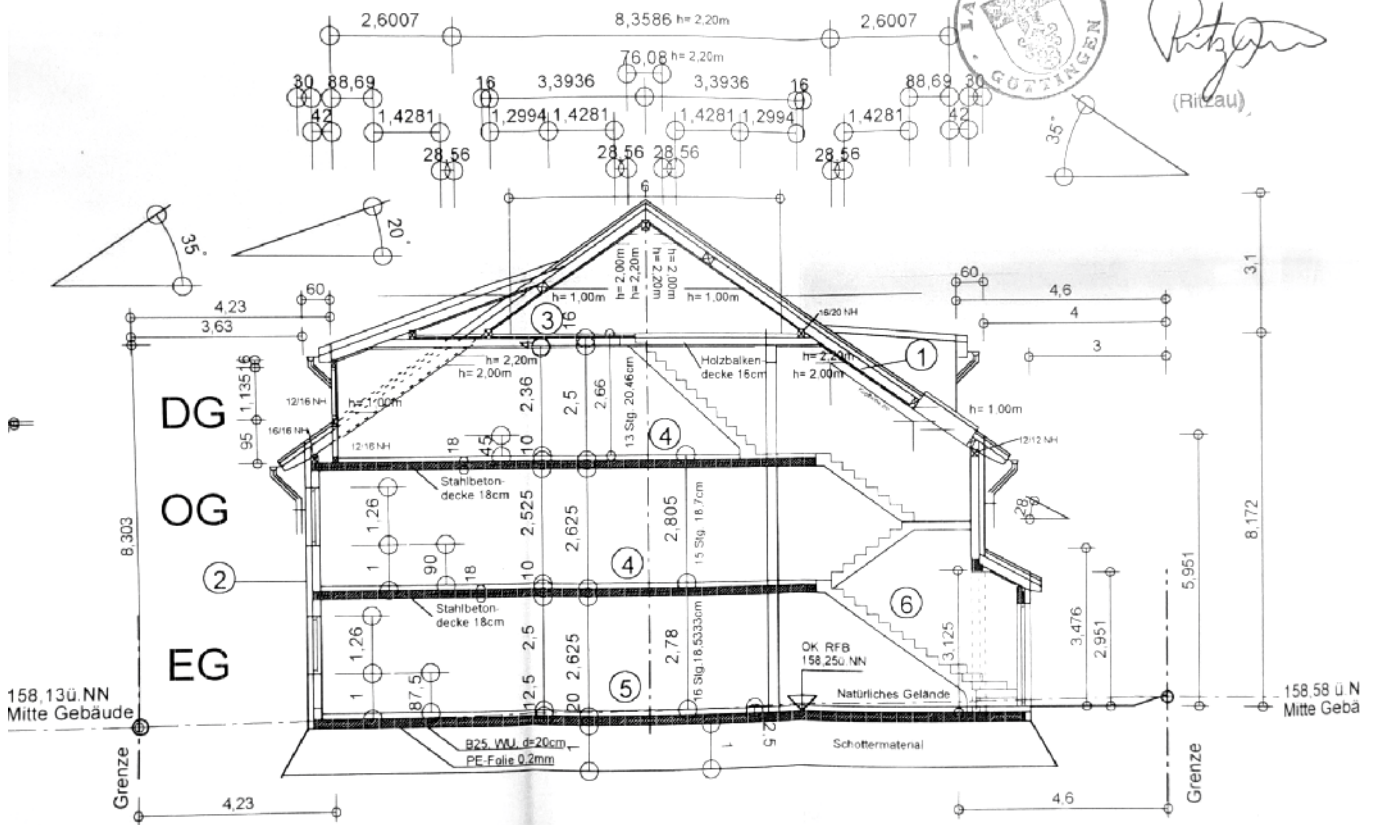
SCHNITT

Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.
Göttingen, den 10. Nov. 1998

Landkreis Göttingen
Der Landrat
Im Auftrage:



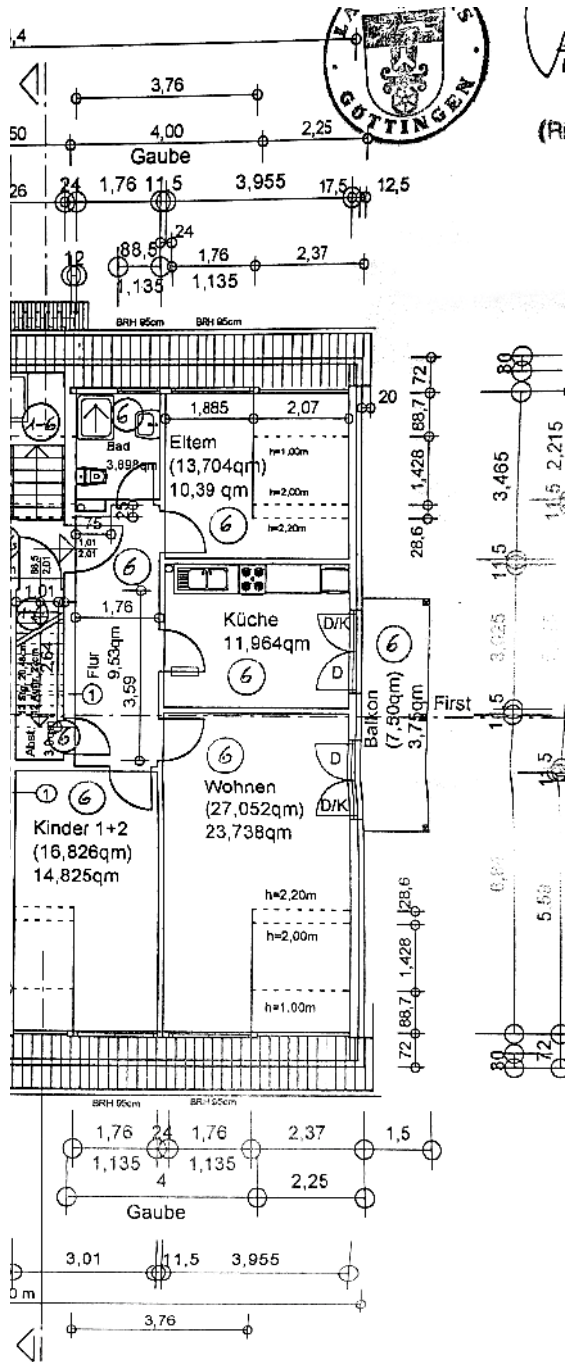
Ritzau
(Ritzau)



Querschnitt A-A

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

GRUNDRISS

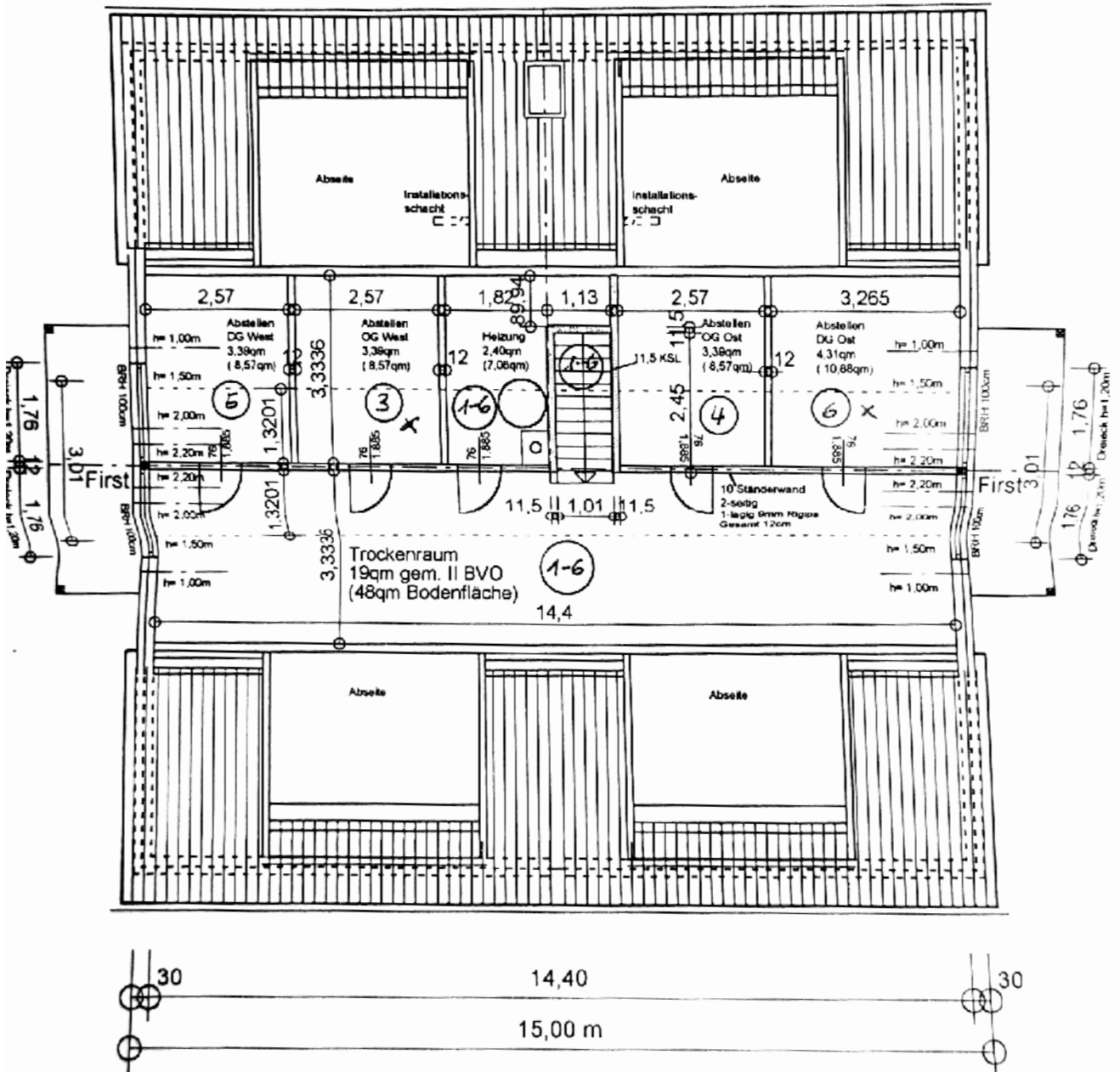


Legende:

① 24 KSV 2 J, beidseitig 1cm Putz, 55 dB

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

SPITZBODEN ABSTELLRÄUME



GEPFLEGTETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 30-04-2014

Gebäude

Gebäudekategorie	Wohngebäude	Vorzeichenwände, Einfügen – Straß – aus Stahl – Ordner mit Gebäudeteile erneuern und aufräumen
Adresse	Mittelstr. 19 37120 Bovenden	
Gebäudejahr		Gebäudejahr 1997
Baujahr Gebäude	1997	
Baujahr Aufgabenerfüllung	1997	
Anzahl Wohnungen	6	
Gesamtoberfläche (m²)	636 m²	

Energetische Energien

Heizung: Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)

Anlage der Ausstattung des Gebäudes:

Natur Modernisierung (Austausch/Erweiterung)

Vermeidung/Vermeidung Sonstiges (bitte angeben)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter der Annahme einer konstanten Raumlufttemperatur und durch die Ermittlung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Maßgröße wird die energetische Gebäudetatsache nach der EnEV, die sich in der Angabe des Endenergieverbrauchs (Energieverbrauchskennwert) ausdrückt, angegeben. Der angegebene Verbrauchswert ist ein durchschnittlicher Wert für die Energieverbraucher (Energieverbraucher – siehe Seite 2).

Der Energieverbrauchswert ist die Grundlage für die Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes. Die Angabe des Energieverbrauchs ist die Grundlage für die Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes. Die Angabe des Energieverbrauchs ist die Grundlage für die Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes.

Der Energieverbrauchswert ist die Grundlage für die Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes. Die Angabe des Energieverbrauchs ist die Grundlage für die Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes. Die Angabe des Energieverbrauchs ist die Grundlage für die Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient der Information über die energetische Qualität des Gebäudes. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist vorzugsweise für die Bewertung der energetischen Qualität des Gebäudes zu verwenden.

Aussteller

Städtwerke Göttingen AG
Mantelhof 1 (Drei-Ling-FH)
Hildebrandstr. 1
37081 Göttingen

30-04-2014

Ullrich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert Mittelstr. 19, Bovenden

65 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch in kWh/m²*a: - haben - nicht erheben

Das Gebäude wird auch genutzt, dort wo die Energieeinsparverordnung für die Bilanzierung des Energieverbrauchs nicht anwendbar ist.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieart	Zeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Energieeffizienz	Energieeinsparung (kWh/m²*a) (relativ zu Referenzwert)	
	von	bis				Heizung	Warmwasser
Erdfgas	Jan 11	Jan 12	38906	7019	1,10	56,8	11,0
	Jan 12	Jan 13	37326	8719	1,00	52,5	10,6
Erdfgas	Jan 13	Jan 14	37487	6744	1,05	50,7	10,6

Energieeffizienz: 60,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkörper im Gebäude strahlt.

Soll der Energieverbrauchskennwert verglichen werden, muss auf die Energieeffizienz des Gebäudes geachtet werden. Die Energieeffizienz des Gebäudes ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes.

Soll ein Energieausweis ausgestellt werden, muss die Energieeffizienz des Gebäudes verglichen werden. Die Energieeffizienz des Gebäudes ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchskennwertes ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind vergleichbar mit den Werten der Energieeinsparverordnung. Die tatsächliche Wärme nach einer Heizung oder einem Gebäude wird mit dem Energieverbrauchskennwert verglichen und sich dadurch auf die Energieeffizienz des Gebäudes auswirken kann.

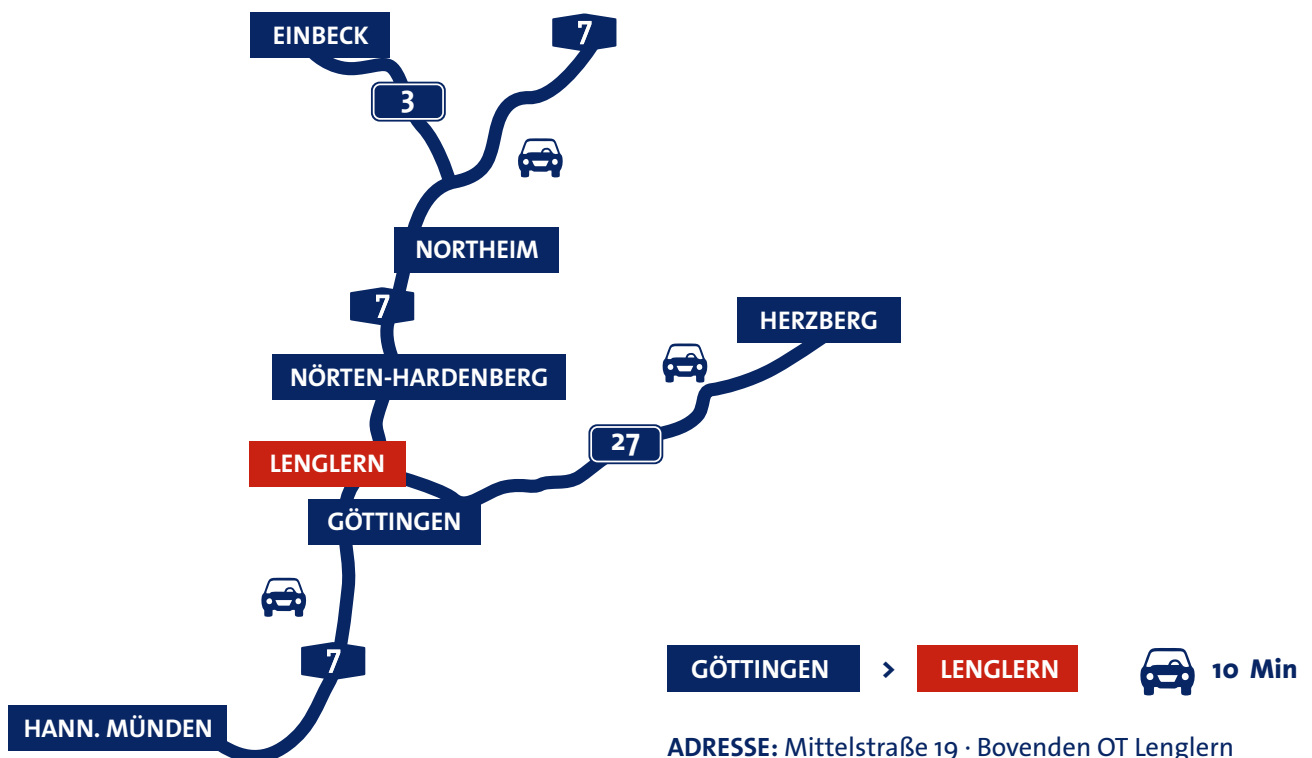
DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis, ausgestellt am 30.04.2014) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 65 kWh/(m²*a) aus. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Im Energieausweis angegebenes Baujahr der Gasbrennwertheizung ist 1997 (Heizung wurde aktuell bereits erneuert). Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1997.

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGLERN

DIE LAGE

LENGLERN / BOVENDEN



Lenglern ist ein zum Flecken Bovenden gehörender beliebter und familienfreundlicher Ort mit ca. 2.200 Einwohnern und guter Anbindung. Auch Bus und Bahn Richtung Göttingen. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10 Minuten. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Lenglern in alle Himmelsrichtungen gut angebunden.

Die Arbeitsplätze der größeren Göttinger Arbeitgeber erreichen Sie von hier aus in 5 bis 15 Minuten mit dem PKW. Beispielsweise liegt der Global Player, die Sartorius AG, mit der Hauptniederlassung gleich nebenan. Bis zu den Arbeitsplätzen in Göttingens Krankenhäuser

oder die Max-Planck Forschungseinrichtungen im Bereich Göttingen-Weende und Nikolausberg, sind es nur 5-8 Kilometer. Genauso sind Sie in knapp 5 Minuten bereits über den Anschluss Göttingen Nord auf der A7 unterwegs.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Göttingen oder auch in Bovenden. Die Haupteinkaufsmeile, der Kauf Park Göttingen, liegt z.B. nur 3 Kilometer südlich. Ein Bäcker, Friseur, Ärztliche Versorgung, einige Handwerksfachbetriebe, Bank/Sparkasse sowie Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort.

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

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.

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

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

GEPFLEGTE ETW MIT GARAGE IN | BOVENDEN LENGERN

IHRE NOTIZEN

SCHNELL VERMERKT

Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Allgemeine Geschäftsbedingungen: Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage falls, ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Käuferseite vorgenommen werden. Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden durch Legitimationsprüfung festzustellen.



HENNING **HAUS**