

www.henninghaus.de



HENNING HAUS-EXPOSÉ

ZWEI MAL VIER IN WAAKE



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

ÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Angeboten wird hier ein geräumiges 2 Familienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten und Kellergeschoss sowie einer an das Haus angrenzenden Doppelgarage. Es handelt sich um ein Haus in massiver Bauweise mit teilweise verklinkerten Außenwänden, welches im Jahr 1973 in Waake gebaut worden ist. Das Eigentumsgrundstück hat mit 861m² eine sehr gute Größe und bietet Ihnen rundherum viel Platz.

Die beiden Wohnungen mit ca. 125m² (EG) und 120 m² (OG) sind sehr geräumig und verfügen jeweils über einen gefälligen 4 Zimmer Grundriss, der neben einem Bad jeweils auch ein separates Gäste-WC beinhaltet.

Das Haus besticht durch viel Platz und komfortable Raumhöhen, die selbst im Obergeschoss auch ca. 2,55m Höhe betragen.

Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut, die technischen Anlagen etc. noch baujahrestypisch. Bad und Gäste WC der EG-Wohnung sind bereits einmal erneuert worden. Über dem Obergeschoss gibt es einen sehr geräumigen Spitzboden.

Die Wohnung im Obergeschoss ist frei und könnte kurzfristig bezogen werden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist zur Zeit vermietet.

2	1	125 m²	120 m²	861 m²	1973
WOHNEINHEITEN	DOPPEL-GARAGE	ERDGESCHOSS	OBERGESCHOSS	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR

ECKDATEN

- Baujahr 1973
- massiv gebaut, Stein auf Stein
- Außenfassade teilweise verklinkert
- 2 separate Wohneinheiten EG (vermietet) und OG (frei) mit jew. 4 Zimmern
- jew. Bad und Gäste-WC
- Ölzentralheizung
- Fenster aus dem Baujahr
- modernisiertes Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss

Bitte planen Sie bei Ihren Überlegungen Renovierungs-/Sanierungsarbeiten z.B. für den Austausch der schon älteren Heizungsanlage ein, die aber technisch noch in Ordnung und funktionsfähig ist. Durch die Größe des Kellers wäre ein Umrüsten z.B. auf eine geförderte Pellet-Heizung und/oder der Einbau einer Solarthermieanlage/ Photovoltaikanlage auch mit größerem Pufferspeicher möglich.

Preis: 399.000

Kosten: 2,98 % 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

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

861 m²

DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt in süd-östlicher Ortsrandlage der Ortschaft Waake und hat eine komfortable Größe von 861 m². Hier können Sie mit Ihren Kindern wirklich noch

Fußball im eigenen Garten spielen oder sich Ihren Traum vom eigenen Traumgarten erfüllen. Schön ist auch die Lage in einer Sackgasse.



861 m²
GRUNDSTÜCK

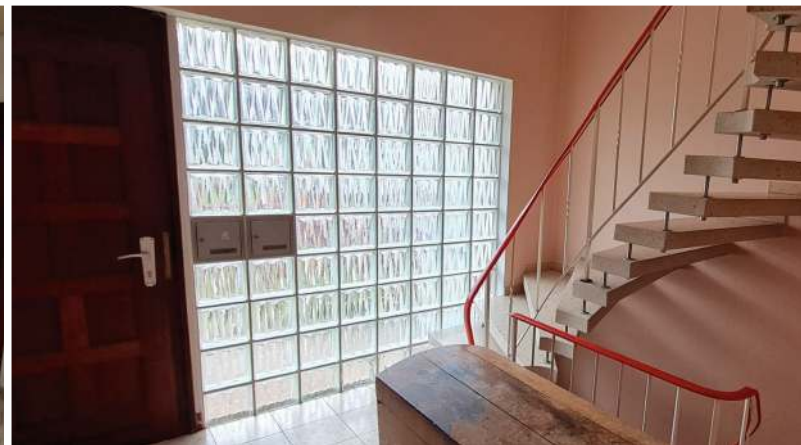
SCHÖNE LAGE
VERKEHRSBERUHIGT

SÜD-ÖSTLICHER ORTSRAND
LAGE

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

IMPRESSIONEN

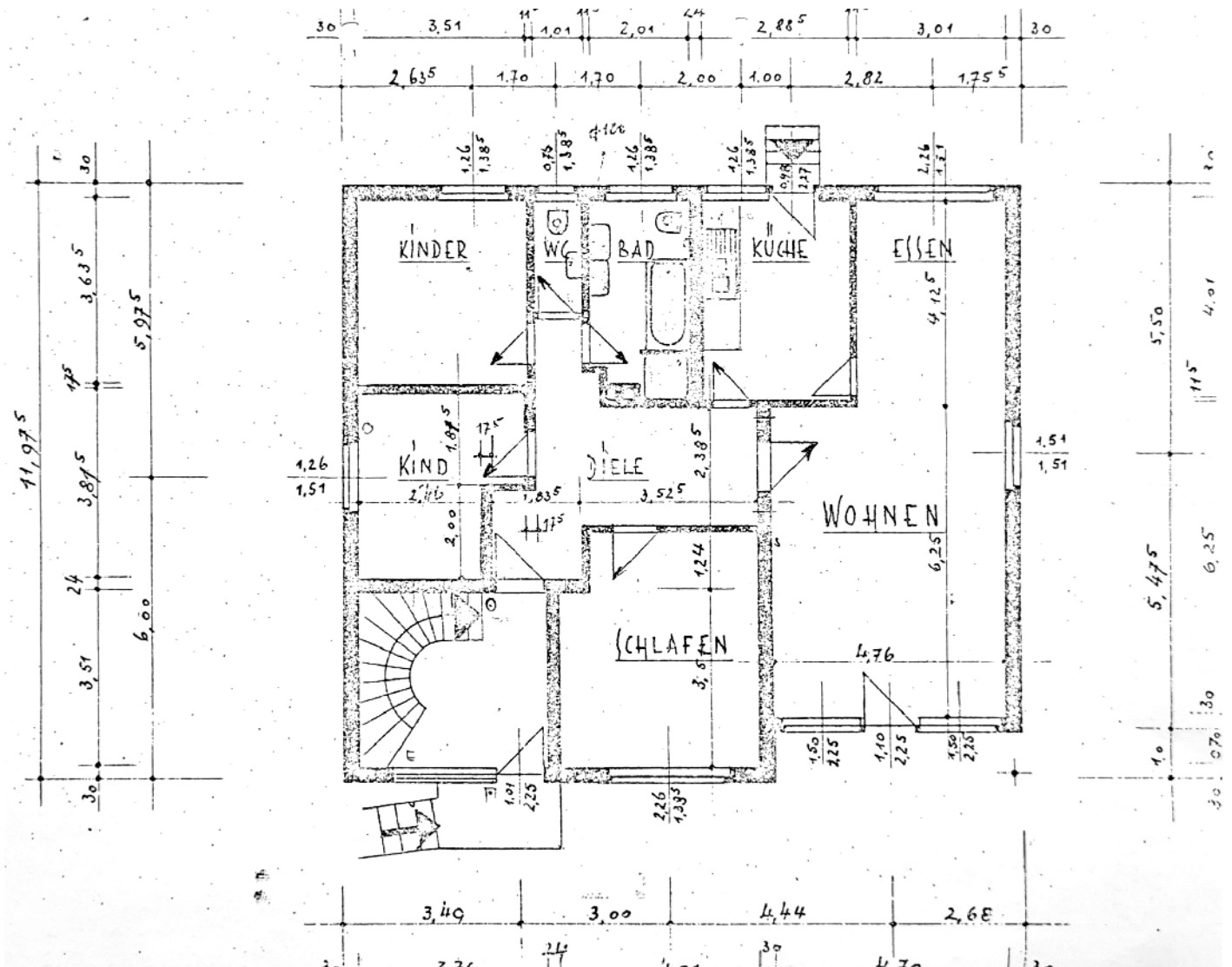
WOHNUNG DACHGESCHOSS



ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

GRUNDRISS

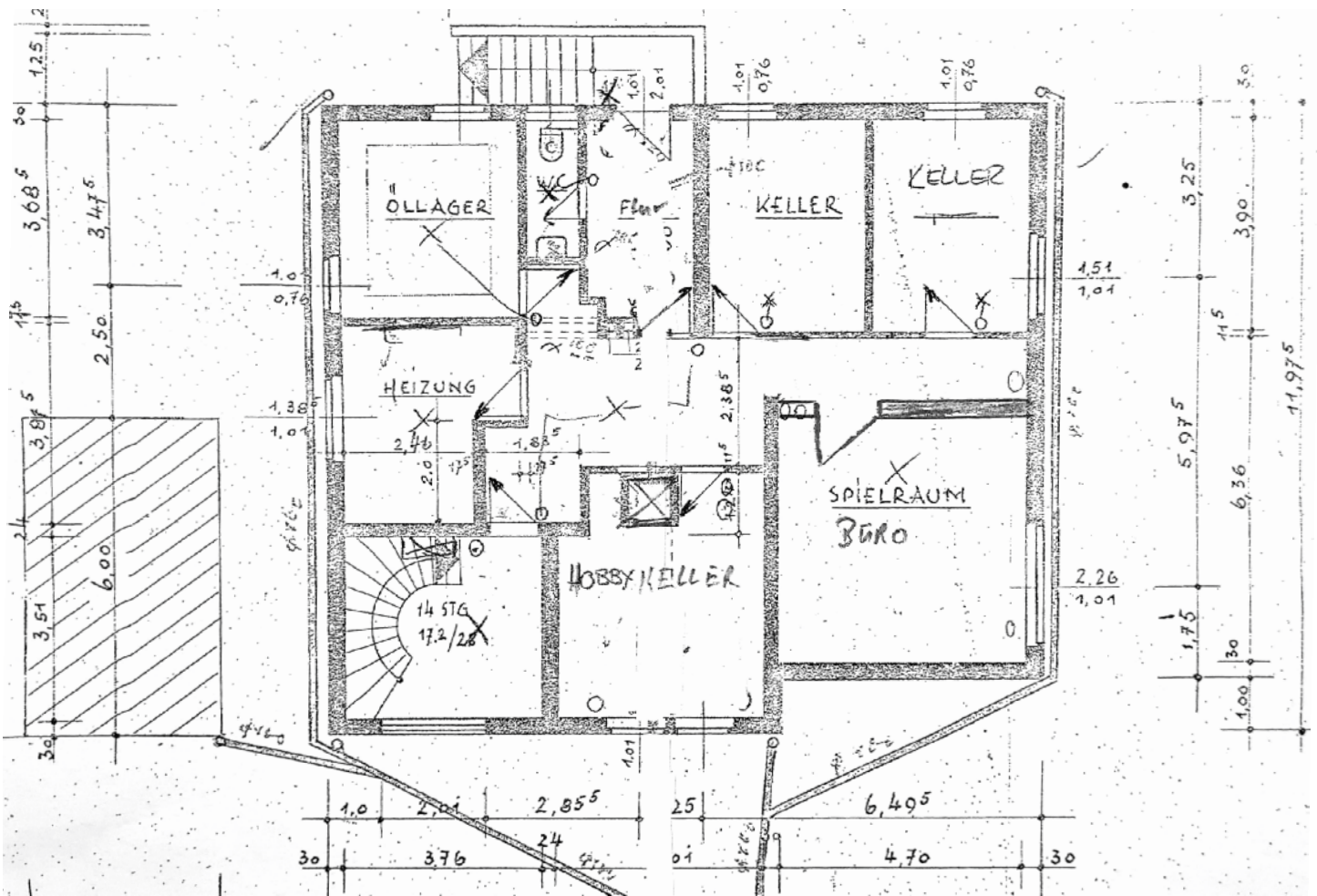
EG + OG



ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

GRUNDRISS

KELLERGESCHOSS



ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

ENERGIEAUSWEIS

EXPRESS-PASS 326371

<https://www.express-pass.de>

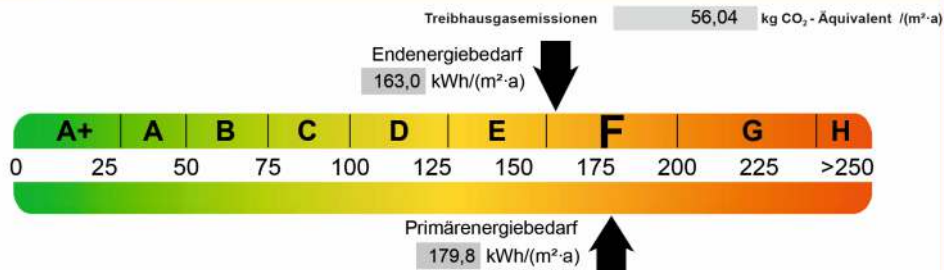
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2021-003906640

2

Energiebedarf



Anforderung gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 179,77 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 83,96 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert: 1,01 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 162,98 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

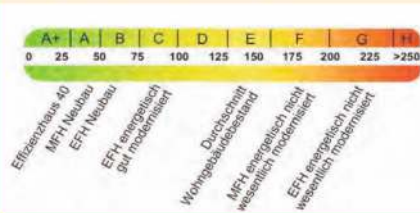
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu 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
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau

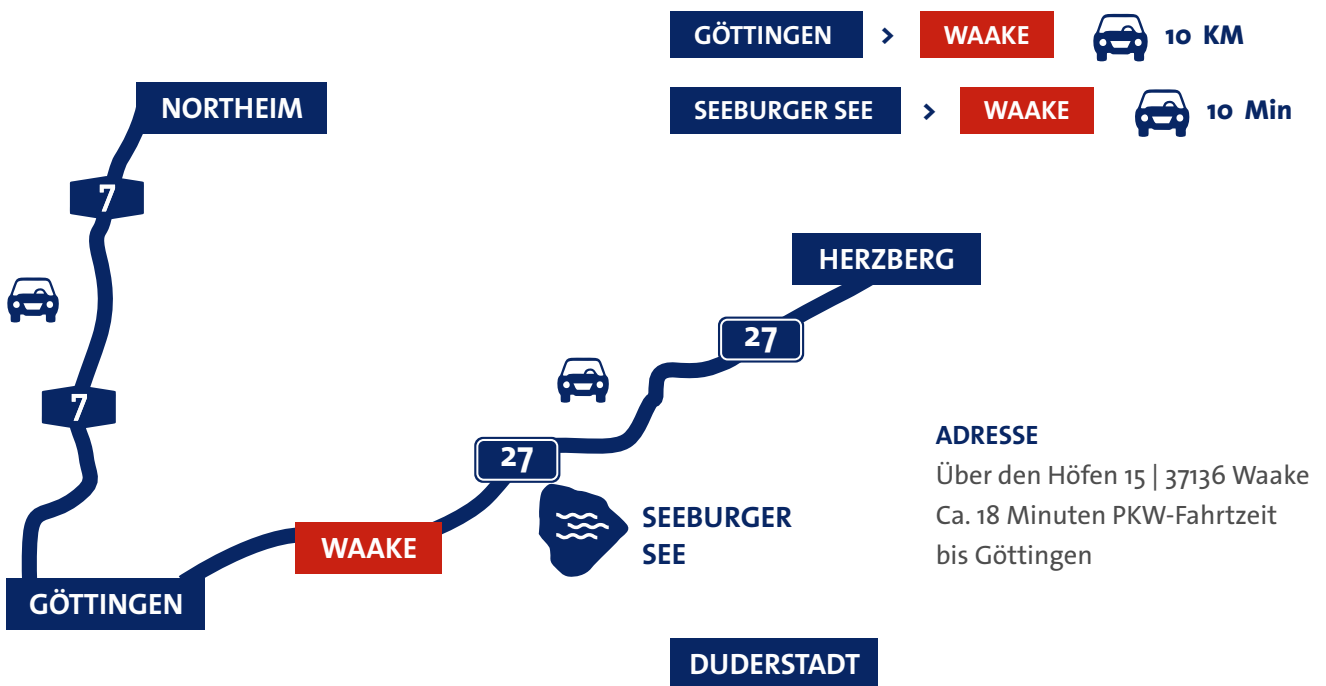
³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 29.12.2021) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 163,0 kWh/(m²·a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse F (energetisch nicht wesentlich modernisiert). Wesentlicher Energieträger ist Öl. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1973.

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

DIE LAGE

WAAKE



Waake, ca. 1.300 Einwohner, ist eine Ortschaft der ca. 7.000 Einwohner umfassenden Samtgemeinde Radolfs- hausen und ist durch die direkte Lage an der B 27 ver- kehrstechnisch sehr gut angebunden. Bis zu den Ar- beitsplätzen in Göttingens Krankenhäuser oder die Max-Planck Forschungseinrichtungen im Bereich Göt- tingen-Weende und Nikolausberg, sind es nur 8-10 Kilo- meter. Genauso sind Sie in gut 10 Minuten bereits über den Anschluss Göttingen Nord auf der A7 unterwegs. Östlich von Göttingen gelegen ermöglicht der Wohnort

Waake auch eine schnelle Erreichbarkeit in Richtung Duderstadt oder in den Harz nach Herzberg und Osterode.

Einkaufsmöglichkeiten im Brothofladen (Bioladen), ärztliche Versorgung sowie Kindergarten befinden sich im Ort; Grundschule und auch ärztliche Versorgung sowie ein Supermarkt finden sich im benachbarten Ebergötzen.

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

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.

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

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

ZWEIFAMILIENHAUS MIT KELLER UND DOPPELGARAGE | WAAKE

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**