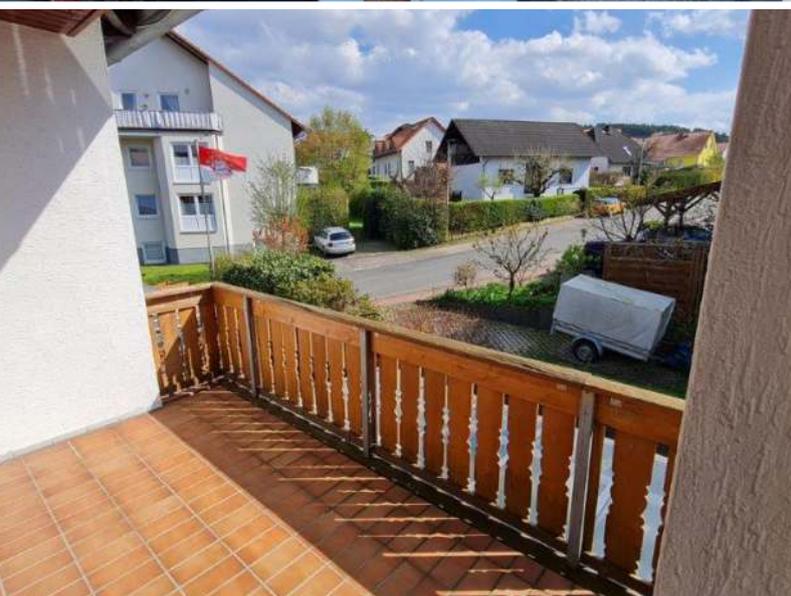


www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

EINE VON VIER ETW IN ANGERSTEIN



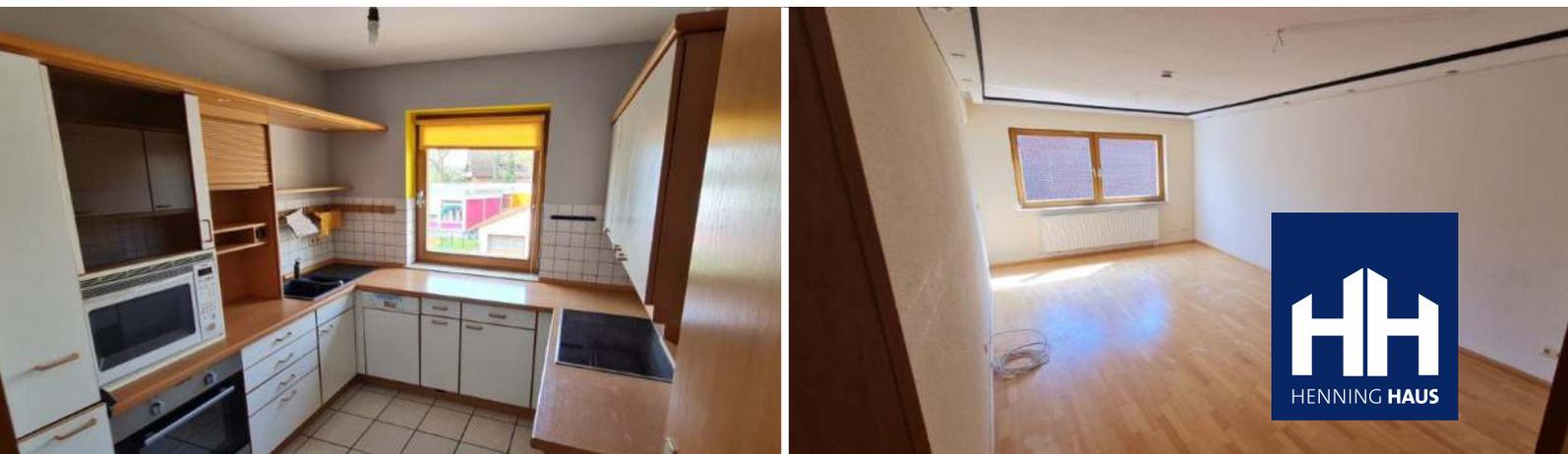
BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

EINE VON VIER ETW IN ANGERSTEIN

Sie wünschen sich endlich Ihre eigene gepflegte Wohnung, zum selbst bewohnen oder zur Kapitalanlage? Eine Wohnung in einem überschaubaren und gepflegten Mehrfamilienhaus ganz in der Nähe von Göttingen? Eine Wohnung, 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 4 Zimmer Maisonette-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 4 Wohnungen nur 6 Kilometer bis Göttingen-Weende, in Angerstein / Nörten-Hardenberg.

Eine schöne Wohnung mit großzügigem Balkon und Garage im Haus, in naturnaher Umgebung und top 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 in Göttingen oder Nörten-Hardenberg fahren.

Die sich im Obergeschoss des in 1990 erstellten Mehrfamilienhauses befindliche gepflegte Wohnung, erreichen Sie über ein geräumiges und sehr helles Treppenhaus. Sie bietet Ihnen rd. 88m² Wohnfläche auf 2 Ebenen. Zur Südseite befindet sich das Wohnzimmer (22,72m²) mit Zugang zum Balkon (6,89m²). Daneben befinden sich auf der Hauptwohnebene 2 weitere Zimmer (12,09m², 10,03m²), das gepflegte hell geflieste innenliegende Bad (5,46m²) sowie die Küche (7,69m²) mit Einbauküche, die so im Kaufpreis enthalten ist. Ein weiteres gut ausgebautes und durch die großen neuen Dachflächenfenster sehr helles Zimmer (19,99m²) befindet sich im ausgebauten Spitzboden. Es ist über eine in der Diele der Wohnung befindliche Raumpartreppe zu begehnen. Im Spitzboden befinden sich unter den Dachschrägen noch gut gelöste Stauräume, die hier Ihren Kleiderschrank ersetzen.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

EINE VON VIER ETW IN ANGERSTEIN

Die Eigentümer haben die Wohnung lange Zeit selbst bewohnt und haben sich jetzt ein eigenes Haus angeschafft, so dass diese Wohnung zum Verkauf steht. Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig bezogen werden. Hier sollten Sie nicht lange überlegen, wenn Sie ein attraktives Zuhause für sich suchen oder als Kapitalanleger mit einer gut vermietbaren Immobilie Ihren Bestand erweitern möchten. Hier lautet das Motto schnell zu sein, zu kaufen, vielleicht selbst einzuziehen und sich einfach wohlfühlen.

Der Allgemeinzustand der Wohnanlage ist sehr gut. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum/Trockenraum sowie die zur Wohnung gehörenden Garagen. Daneben auch der Heizungsraum mit der erst vor kurzem erneuerten modernen Heizungsanlage mit Solarthermie.

ECKDATEN

- Wohnanlage Baujahr 1990
- 4 Eigentumswohnungen
- Grundstück 482m²
- Garagen im Haus
- Massivhaus, verklindert
- 2 Wohnebenen ca. 88m² WF
- 4 Zimmer Grundriss
- Einbauküche (älter aber gut erhalten)
- innenliegendes Bad
- schöner Balkon, Südseite
- Buderus Gas-Zentralheizung mit Solarthermie, 2 Jahre alt
- Kellerraum im Untergeschoss
- geräumiger HWR, Wäsche-/Trockenraum im Untergeschoss
- Carport, davor 2 weitere Stellplätze
- allgemein nutzbarer Außenbereich mit Grillecke
- erneuerte Dachflächenfenster
- u.v.m.

ADRESSE: Angerstraße 2e · 37176 Nörten-Hardenberg

88 m²	4	1	1	1	1990
BEWOHNBARE FLÄCHE	ZIMMER	KELLER	BALKON	GARAGE	BAUJAHR

Preis: 215.000 €

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

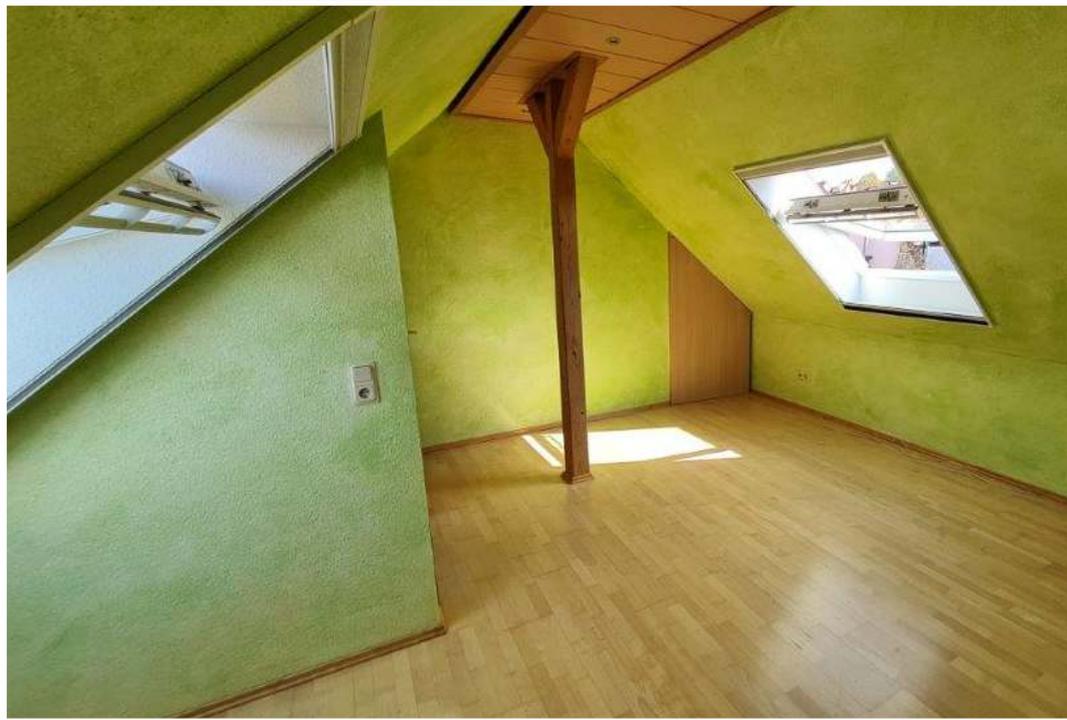
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

IMPRESSIONEN

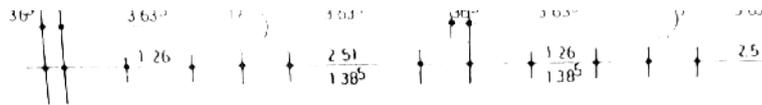


BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

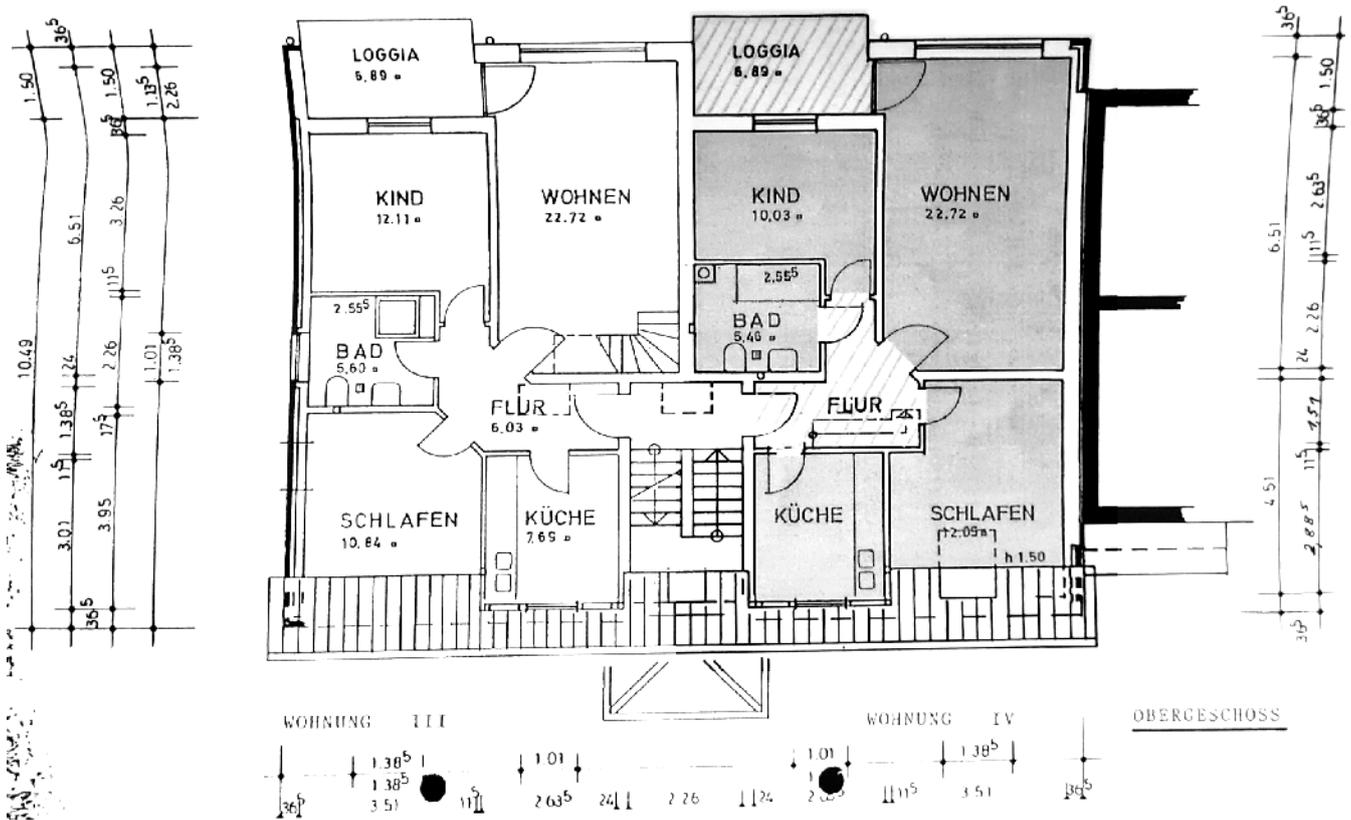
HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | schaper@henninghaus.de | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

GEPFLEGETE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

GRUNDRISS

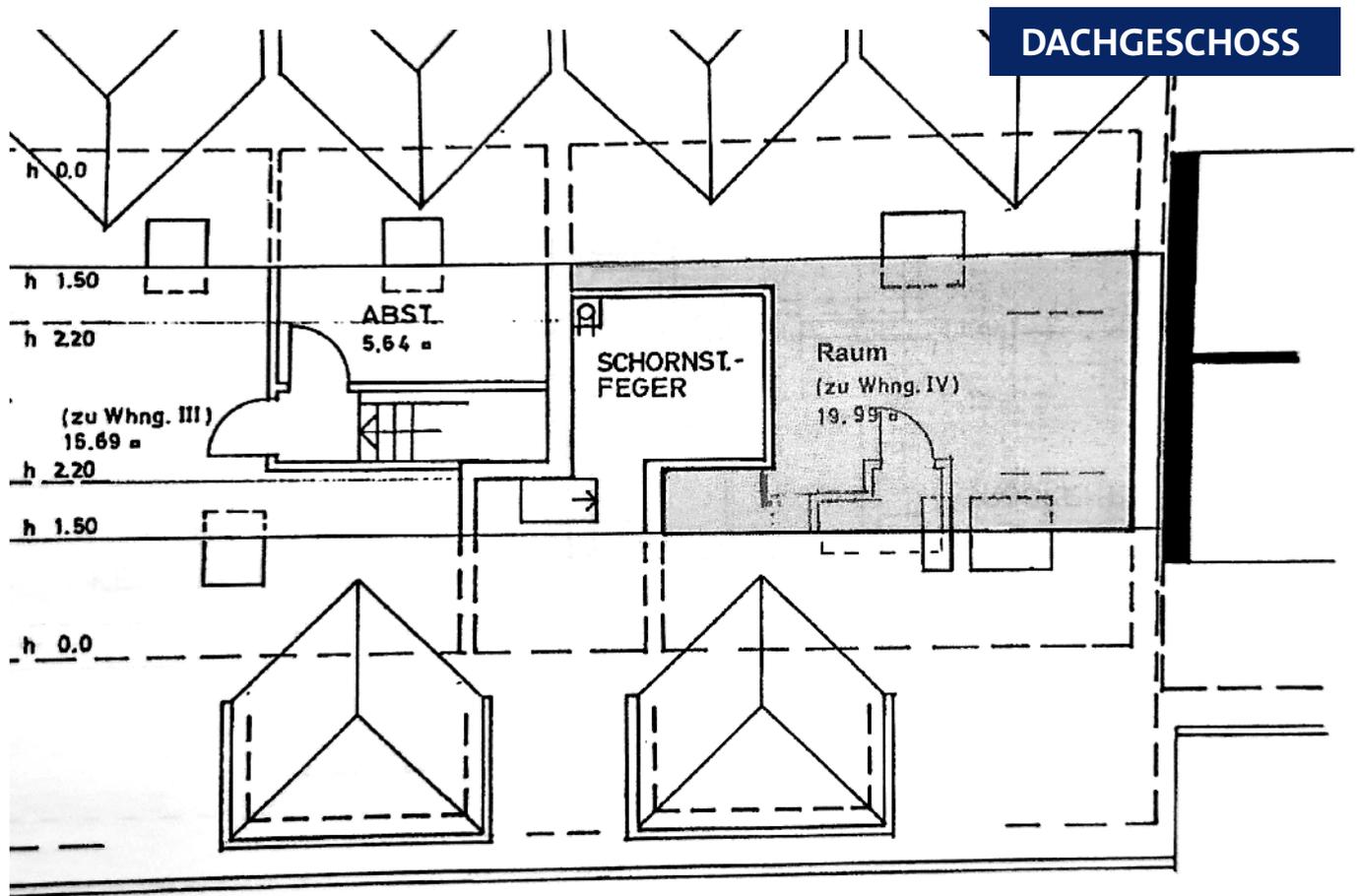


OBERGESCHOSS



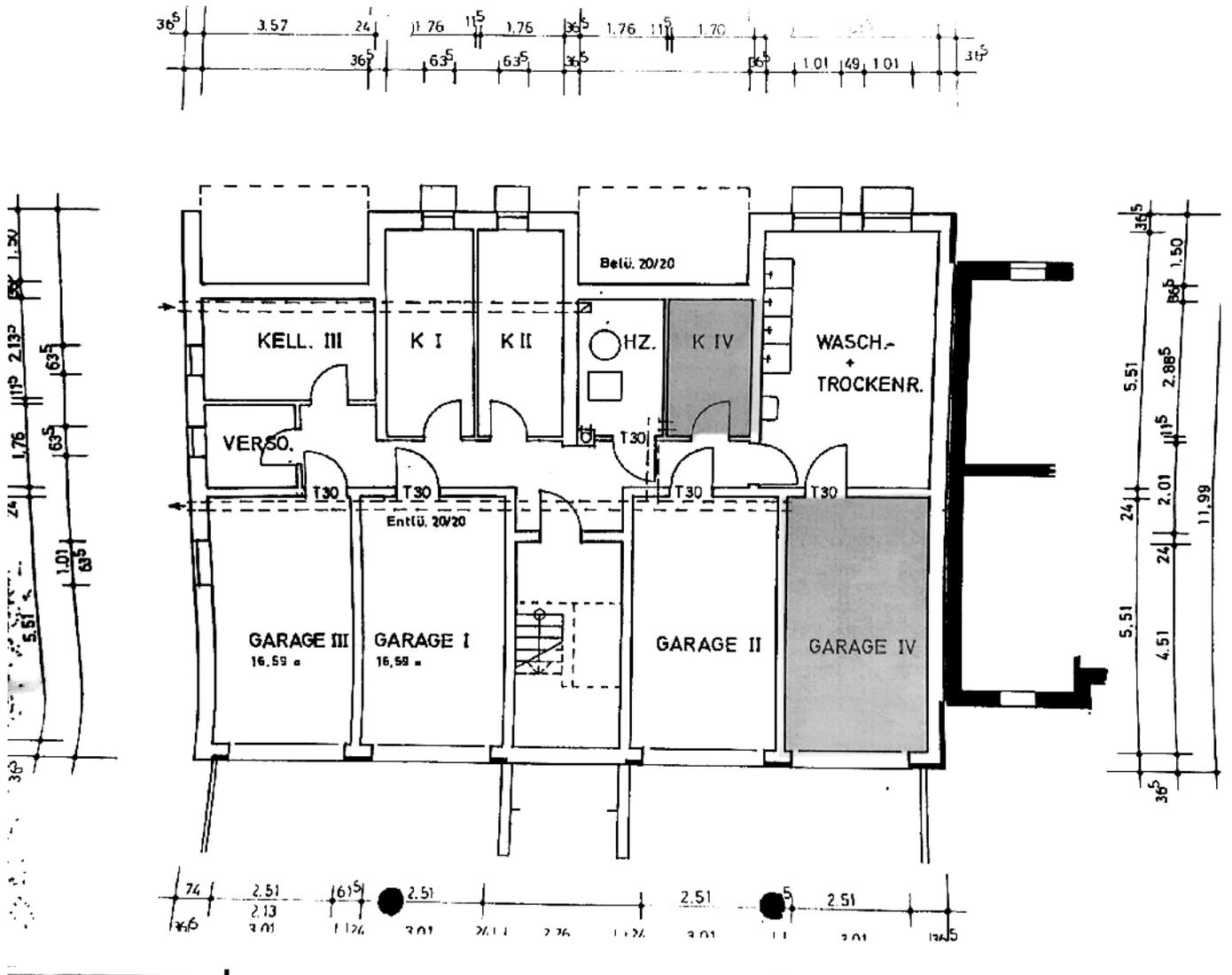
GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

GRUNDRISS



GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

GRUNDRISS



GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.10.2022

Gültig bis: 09.08.2033 Registriernummer NI-2023-004670266 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Angerstraße 2e 37176 Nörten-Hardenberg
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude *	1990
Baujahr Wärmeerzeuger **	2021
Anzahl Wohnungen	4
Gebäudenutzfläche (AN)	376,40 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	
Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	
Erdgas	
Erneuerbare Energien	
Art:	Verwendung:
Solarenergie	Warmwasser
Art der Lüftung ⁴	
<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	
<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	
Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (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 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 beifügt (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 Dahn
Amalweg 40
56593 Horhausen

09.08.2023
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 09.08.2023) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 98 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse C. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Im Energieausweis angegebenes Baujahr der Gasbrennwertheizung ist 2021. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1990.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.10.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2023-004670266 **2**

Treibhausgasemissionen 23,52 kg CO₂-Äquivalent/(m²*a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 106,5 kWh/(m²*a) Anforderungswert 61,1 kWh/(m²*a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT
Ist-Wert 0,63 W/(m²*K) Anforderungswert 0,31 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] **98,0 kWh/(m²*a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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 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: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Einflüchtersiedlung
 MFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 EFH energetisch gut modernisiert
 Wohngebäudebestand
 Durchschwing
 MFH energetisch wenig modernisiert
 EFH energetisch wenig modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

DIE LAGE

ANGERSTEIN

Angerstein gehört mit seinen rund 1.800 Einwohnern zum Flecken Nörten-Hardenberg und liegt landschaftlich sehr reizvoll gelegen zwischen den Ortschaften Nörten-Hardenberg und Bovenden. Göttingen befindet sich in „Sichtweite“. Von hieraus können Sie z.B. ausgedehnte Wander- und Radtouren starten, zu denen Sie das vor der Tür liegende Leinetal gradezu einlädt.

Durch neue Baugebiete haben sich in den letzten Jahren im Raum Nörten-Hardenberg viele Familien neu angesiedelt. Nörten-Hardenberg verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Bus- und Bahnanbindung in verschiedene Richtungen. Die Hauptverkehrsadern A7, B3, B27 erreichen Sie von Ihrer künftigen Wohnung in Angerstein in wenigen Minuten, so dass Arbeitsplätze in Göttingen, Northeim, Einbeck und auch Duderstadt von hier gut zu erreichen sind.



GÖTTINGEN > **ANGERSTEIN**  10 Min

ADRESSE: Angerstraße 2e · 37176 Nörten-Hardenberg

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

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 EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

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 EIGENTUMSWOHNUNG | ANGERSTEIN

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**