

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

AUS ALT MACH NEU

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

AUS ALT MACH NEU

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie, die Ihnen auf einem komfortablem Grundstück Wohnraum und eine kleinere Gewerbefläche bietet? Vielleicht suchen Sie auch eine Kapitalanlage und möchten in zentraler und verkehrstechnisch gut angebundener Lage ein sanierungsbedürftiges Mietobjekt erwerben? Dann sollten Sie sich näher mit unserem hier beschriebenen Immobilienangebot in zentraler Lage von Nörten-Hardenberg beschäftigen.



Angeboten wird hier ein voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1958 mit Keller und zwei 3 Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie einer kleineren Gewerbefläche (ehemaliges Ladengeschäft) im Erdgeschoss, in welchem sich daneben 2 weitere Zimmer befinden. Die beiden Wohnungen haben eine Größe von 73,24m² im Dachgeschoss und 83,86m² im Obergeschoss. Die Fläche im Erdgeschoss verteilt sich mit rd. 36m² auf die Wohnfläche mit den beiden Zimmern und mit rd. 50m² auf die Nutzfläche/Gewerbefläche. Denkbar ist hier auch der Ausbau des Erdgeschosses zu einer 3. Wohnung. Die vermietbare Fläche beträgt zusammen rd. 225m². Hinzu kommt die Nutzfläche im Keller mit ca. rd. 85m², die sich auf 2 Kellerräume, einen Waschkeller mit Zugang zum Garten sowie den größeren Heizungsraum verteilen.

Das Haus wurde 1958/1959 in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist zur Zeit noch vermietet. Der Zustand ist insgesamt noch baujahrestypisch, so dass eine grundsätzliche Sanierung und Renovierung des Hauses eingeplant werden sollte.

Eine Garage befindet sich neben dem Haus, etwas zurückgesetzt in der Zufahrt zum Grundstück. Das Haus verfügt über eine ältere Buderus-Gaszentralheizung.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

AUS ALT MACH NEU

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS



ECKDATEN

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 1959
- massiv gebaut, voll unterkellert
- Grundfläche 104,50m² (9,50m x 11,00m)
- 2 Mietwohnungen
- Gewerbefläche ca. 50m²
- Wohnfläche ca. 175m²
- Grundstück 786m²
- Garage
- Gas-Zentralheizung ca. 30 Jahre alt
- Allgemeinzustand sanierungsbedürftig

ADRESSE: Bahnhofstraße 17 · 37176 Nörten-Hardenberg

786 m²
GRUNDSTÜCK

175 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

50m²
GEWERBE-
FLÄCHE

2
MIETWOHNUNGEN

1959
BAUJAHR

Preis: 295.000 €

Kosten: 3,57 % 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

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

IMPRESSIONEN



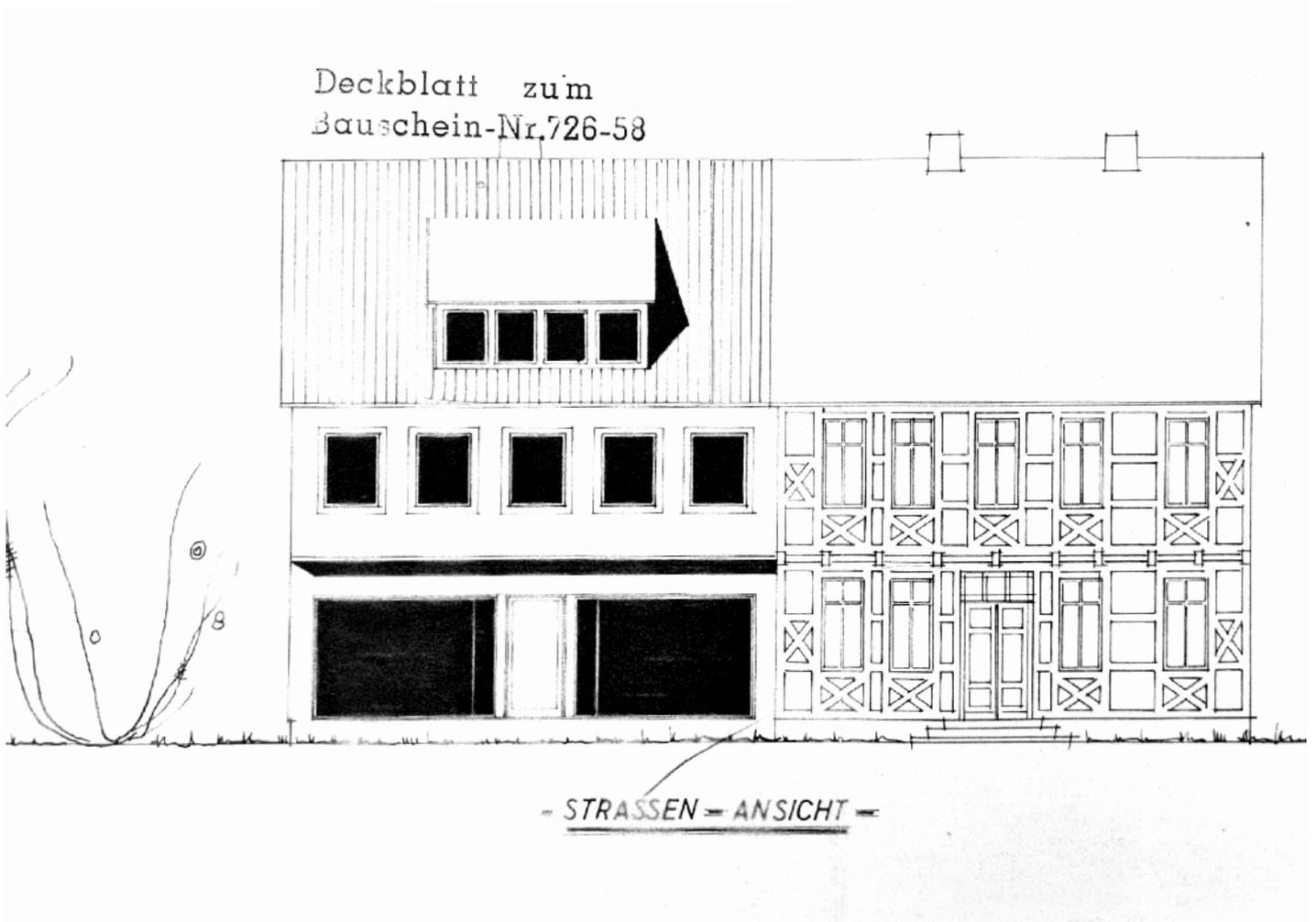
BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

GEBÄUDEANSICHT

STRASSENANSICHT

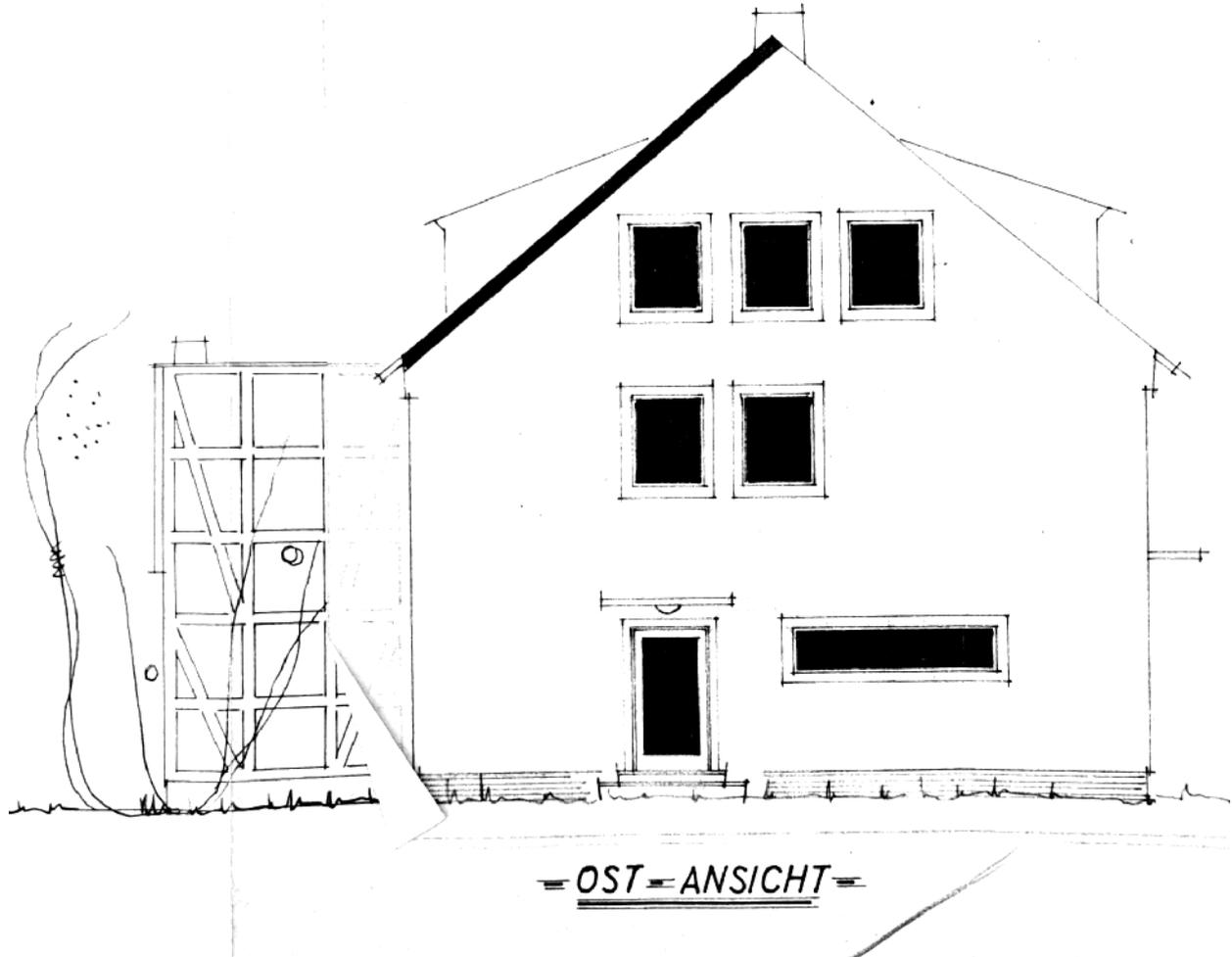


WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

GEBÄUDEANSICHT

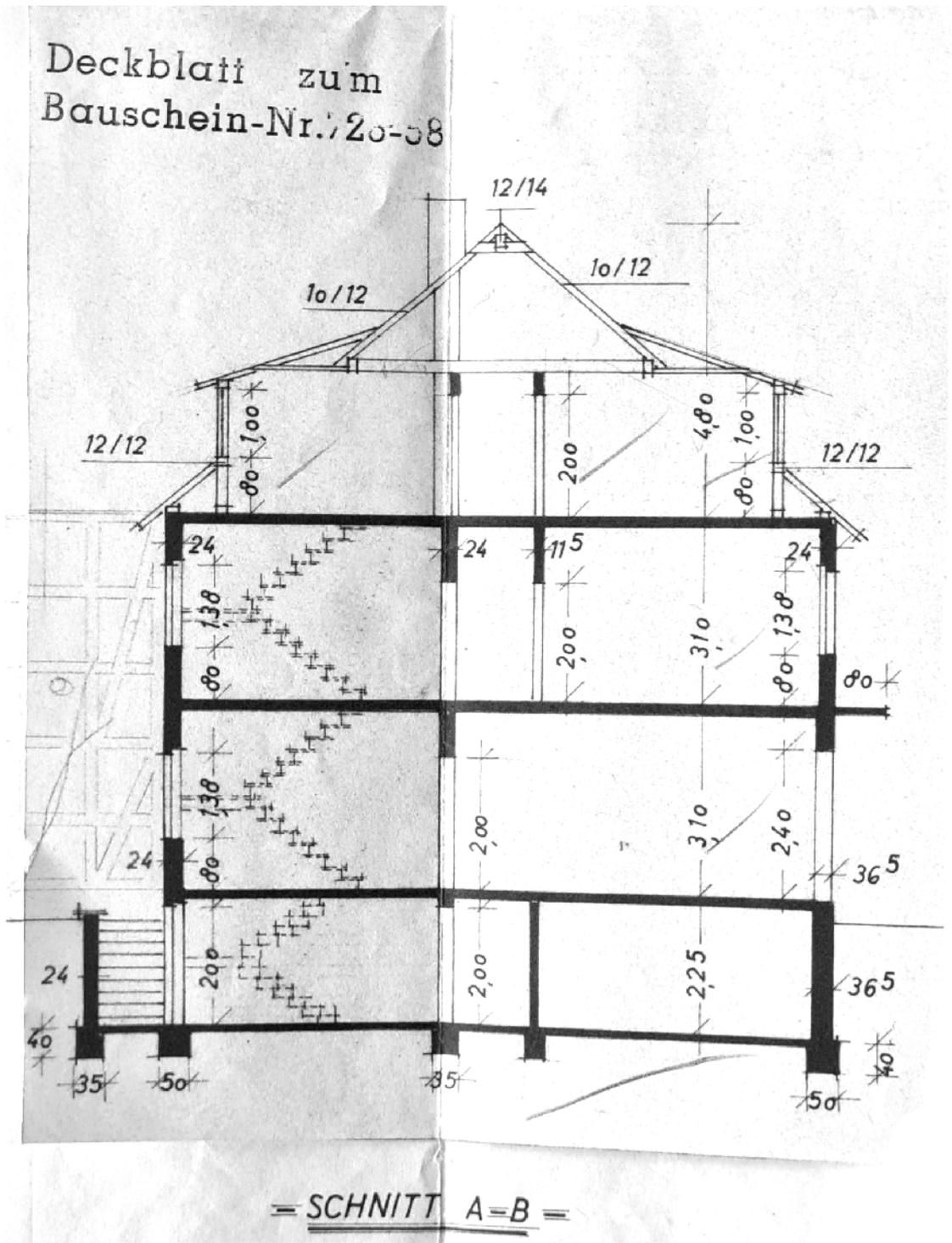
OSTANSICHT

Deckblatt zum
Bauschein-Nr.726-58



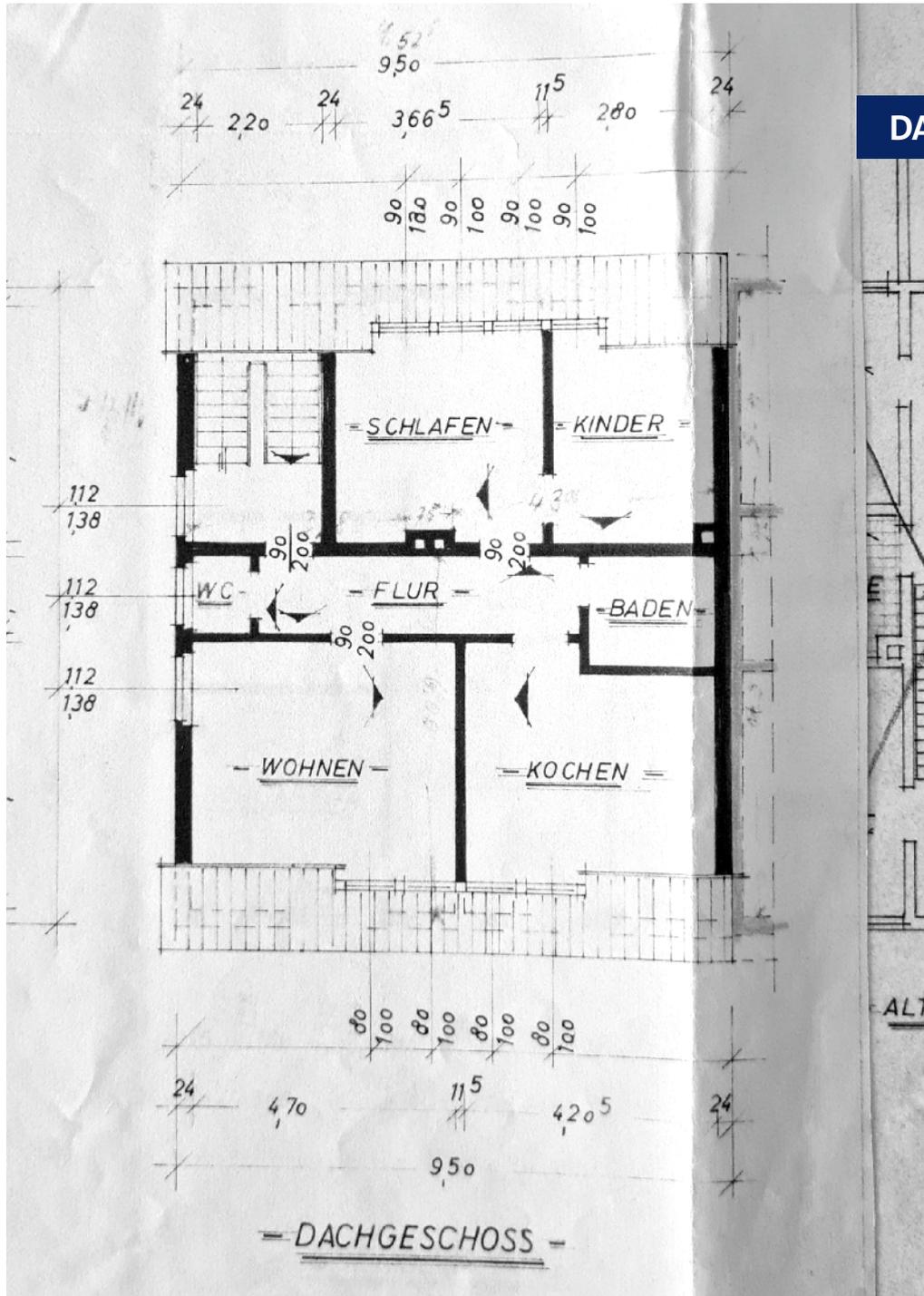
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

SCHNITT



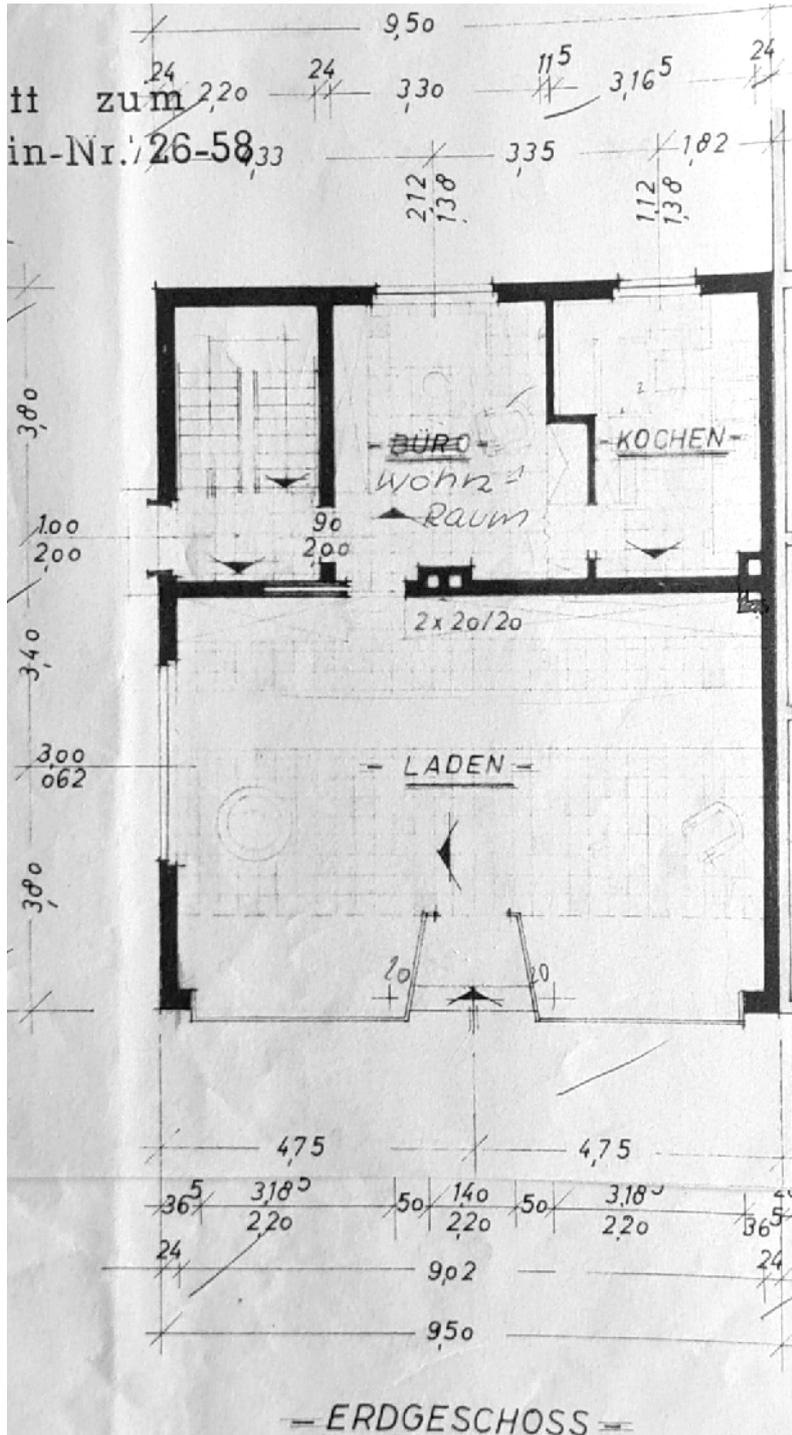
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

GRUNDRISS



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

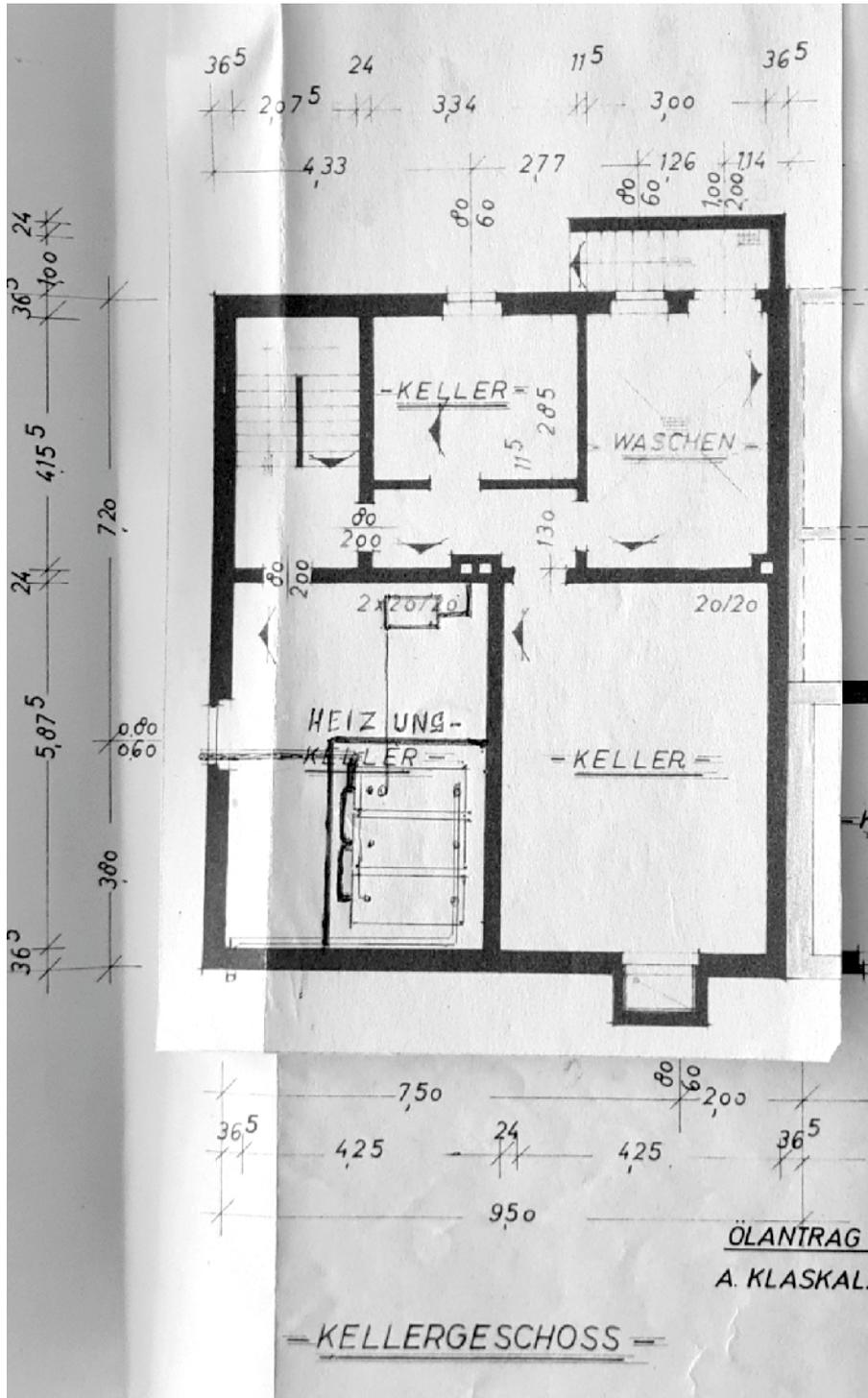
GRUNDRISS



ERDGESCHOSS

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

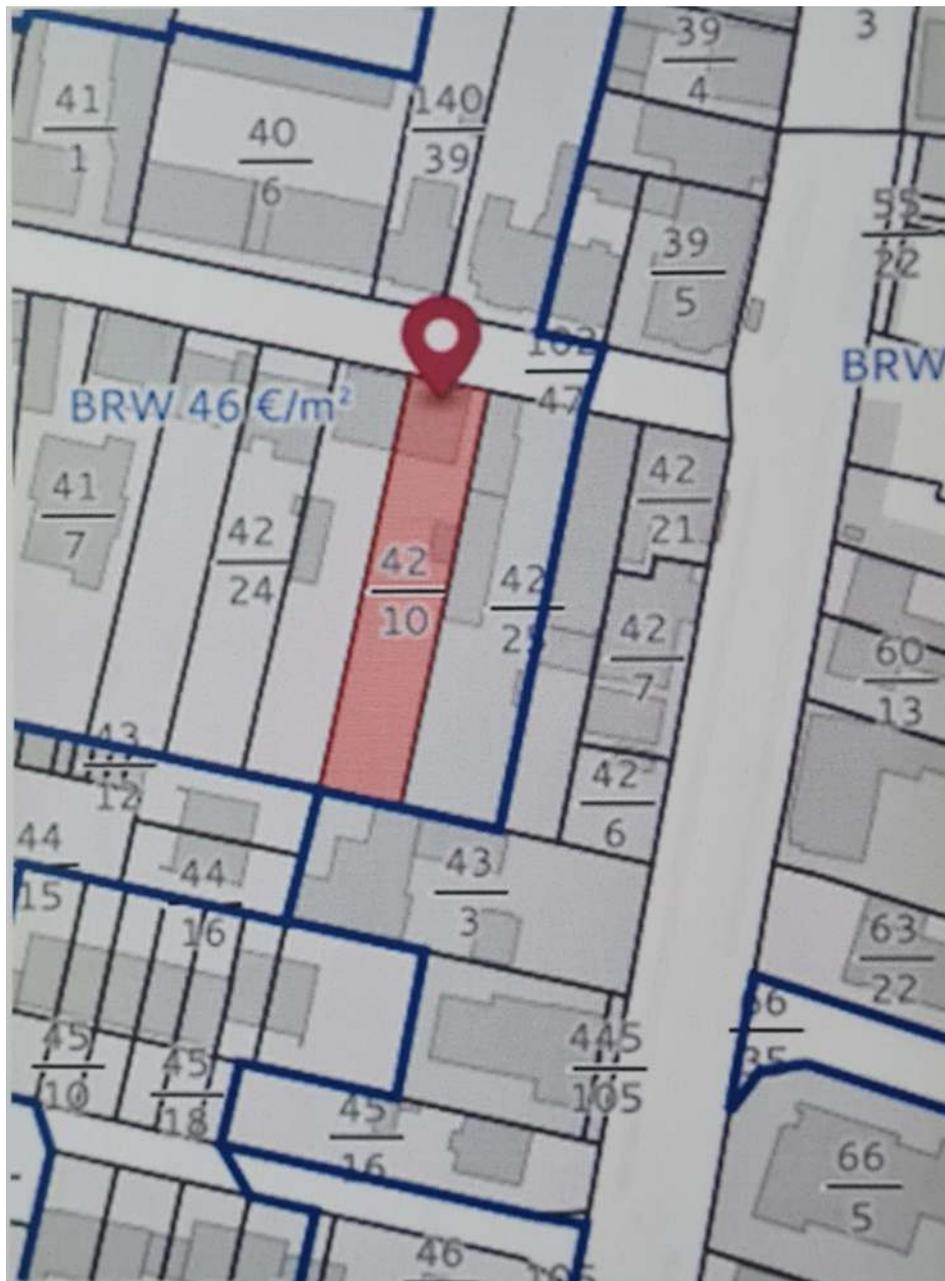
GRUNDRISS



KELLER

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

LAGE UND ZUSCHNITT DES GRUNDSTÜCKS



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2023-004742014 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 46,96 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
194,0 kWh/(m²·a)

220,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 220,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 65,6 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle HT
Ist-Wert 1,24 W/(m²·K) Anforderungswert 0,31 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4109-6 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) **194,0 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:
Erneuerbare Energien	0%	0%
Sonne	0%	0%
Summe:	0%	0%

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

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 EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis, ausgestellt am 29.09.2023) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 194 kWh/(m²·a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse F. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Im Energieausweis angegebenes Baujahr der Gasbrennwertheizung ist 1993. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1959.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2022

Gültig bis: 29.09.2033 Registriernummer NI-2023-004742014 1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Bahnhofstraße 17 37176 Nörten-Hardenberg	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude ¹	1959	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1*}	1993	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (AN)	235,39 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelifertete Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsmöglichkeiten (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:
SES-Software Special Service GmbH
Günter Darr
Am Salweg 40
56593 Horhausen

29.09.2023
Ausstellungsdatum

Günter Darr
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
^{1*} nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
² Mehrfachangaben möglich
³ bei Wärmerückgewinnung der Übergabestation
⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

DIE LAGE

NÖRTEN-HARDENBERG

Nörten-Hardenberg ist eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Northeim und liegt verkehrstechnisch gut angebunden auf der Mitte zwischen den Städten Göttingen und Northeim.

Durch neue Baugebiete und wegen der guten Anbindung haben sich hier in den zurückliegenden Jahren viele auch junge Familien angesiedelt. Kindergärten, Grundschule und auch eine weiterführende Schule finden sich direkt im Ort genauso wie eine gute ärztliche Versorgung und sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. In den Gewerbegebieten finden sich hier auch zahlreiche Arbeitgeber im Ort, so dass der Weg zum Arbeitsplatz vielleicht auch gleich nebenan liegen kann. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Nörten-Hardenberg in alle Himmelsrichtungen gut angebunden. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10-15 Minuten, genauso wie die Arbeitsplätze bei den großen Göttinger Arbeitgebern.



GÖTTINGEN > NÖRTEN  10 Min

ADRESSE: Bahnhofstraße 17 · 37176 Nörten-Hardenberg

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

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.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | NÖRTEN-HARDENBERG

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 Vertriebs Erfahrung 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**