

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



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# GARTENTRAUM WIRD WAHR EFH IN HEISEDE



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

**EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE**

# GARTENTRAUM WIRD WAHR

## EFH IN HEISEDE

Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines großzügig zugeschnittenen Einfamilienhauses, das zwar etwas in die Jahre gekommen ist, aber einiges zu bieten hat. Das Haus liegt verkehrstechnisch gut angebunden in der Ortschaft Heisede, einem Ortsteil der Gemeinde Sarstedt, auf der Mitte zwischen Hildesheim und Hannover. Das Grundstück hat eine Größe von 1.298m<sup>2</sup>. Das Haus wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt.



Das in massiver Bauweise errichtete Haus wurde 1952 gebaut und in 1956 um einen Anbau (kleiner Stall/Werkstatt) erweitert. Mit 2 geräumigen Wohnebenen, einem (Teil Keller, zwei Garagen sowie einem nach hinten in den großen Garten gelegenen Anbau und einem weiteren kleineren Nebengebäude, bieten sich Ihnen hier, insbesondere auch für Gartenfans, tolle Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten. Der große Garten und der ältere Obstbaumbestand benötigen etwas Pflege. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihren Gartentraum in Ruhe verwirklichen. Vielleicht realisieren Sie hier aber einfach auch noch einen weiteren Wohntraum, wenn Sie in Abstimmung mit der Gemeinde eine entsprechende Genehmigung dafür bekommen können. Ein Anbau an das Bestandsgebäude soll möglich sein. Das wird bei Interesse von Ihnen über eine übliche Bauvoranfrage zu klären sein. Nutzungsmöglichkeiten gibt es viele.

Die Wohnfläche von ca. 160m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2 Wohnebenen mit ca. 85m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 75m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Auf beiden Wohnebenen befinden sich neben 4 Zimmern jeweils auch eine Küche sowie ein Bad/WC. Im EG befindet sich neben dem Bad auch ein weiteres Gäste-WC mit Dusche. Der Zustand ist überwiegend mit baujahrestypisch zu bewerten. Mit kleinen Änderungen im OG lassen sich beide Wohnebenen auch getrennt voneinander nutzen. Über den Flur des EG erreichen Sie auch den Anbau, in welchem sich auf der einen Seite die Waschküche befindet und auf der anderen Seite noch ein Abstellraum mit den früheren Stallboxen. Vom Anbau aus haben Sie auch einen direkten Zugang zum Garten. Der ca. 2,00-2,10m hohe Keller, bietet Ihnen mit dem Heizungsraum und 3 weiteren Kellerräumen genügend Platz zur Lagerung Ihrer Vorräte oder auch für Ihre

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# GARTENTRAUM WIRD WAHR

## EFH IN HEISEDE

Hobbywerkstadt etc. Die Kellerdecke als untere Geschossdecke, ist nachträglich in wesentlichen Bereichen gedämmt worden. Der geräumige und noch recht hohe Spitzbodenbereich bietet Ihnen weiteren Stauraum.

Die Grundsubstanz des Hauses ist grundsolide und gut. Es sind keine Mängelthemen wie Feuchtigkeitsschäden usw. auffällig. Die Eigentümer haben im Laufe der Jahre immer in ihr Haus investiert, so dass der Zustand nicht mehr baujahrestypisch ist. So wurde 1991 das gesamte Dach erneuert und gedämmt, in 2006 eine Gas-Brennwertheizung eingebaut sowie ein Teil der Elektrik erneuert. Auch wurden im Dachgeschoss schon einmal die älteren Holzfenster gegen doppelverglaste Kunststofffenster ausgetauscht sowie nachträglich an fast allen Fenstern Außenrollläden installiert. Bei den Holzfenstern im EG wurden vor einigen Jahren die Scheiben gegen doppelverglastes Isolierglas ausgetauscht. Die beiden Längsseiten des Hauses wurden ca. 5cm stark gedämmt und haben darauf einen Plattenbehang erhalten. Dennoch sollten Sanierungs-/Renovierungsarbeiten z.B. für den Einbau von neuen Bädern, Elektrik, Installationen/Wasserleitungen sowie für Malerarbeiten und die Erneuerung der Bodenbeläge im gesamten Haus eingeplant werden.

### ECKDATEN

- Einfamilienhaus, massiv gebaut
- großes Eigentumsgrundstück mit 1.298m<sup>2</sup>
- 2 Garagen und kleines Nebengebäude im Garten
- Baujahr 1952/1956
- 2 Wohnebenen und Teilkeller, 4 Kellerräume
- Wohnfläche ca. 160m<sup>2</sup>, EG ca. 85m<sup>2</sup>, DG ca. 75m<sup>2</sup>
- Bäder/WC in EG und OG
- Gas-Brennwertheizung aus 2006
- Dacherneuerung und Dämmung in 1991
- Elektrik zum Teil erneuert
- Fenster schon mal erneuert, tw. Scheiben gegen Isolierglas getauscht
- Fenster mit Rollläden
- Kamin im Außenbereich, in der überdachten Gartenveranda
- zentrale Ortslage und direkte Straßenbahnbindung

**ADRESSE:** Heiseder Straße 8 · 31157 Heisede

**160 m<sup>2</sup>** BEWOHNBARE FLÄCHE  
**1.298 m<sup>2</sup>** GRUNDSTÜCK  
**8** ZIMMER  
**4** KELLER  
**2** GARAGEN  
**2** ETAGEN  
**1952/56** BAUJAHR

## Preis: 295.000 €

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

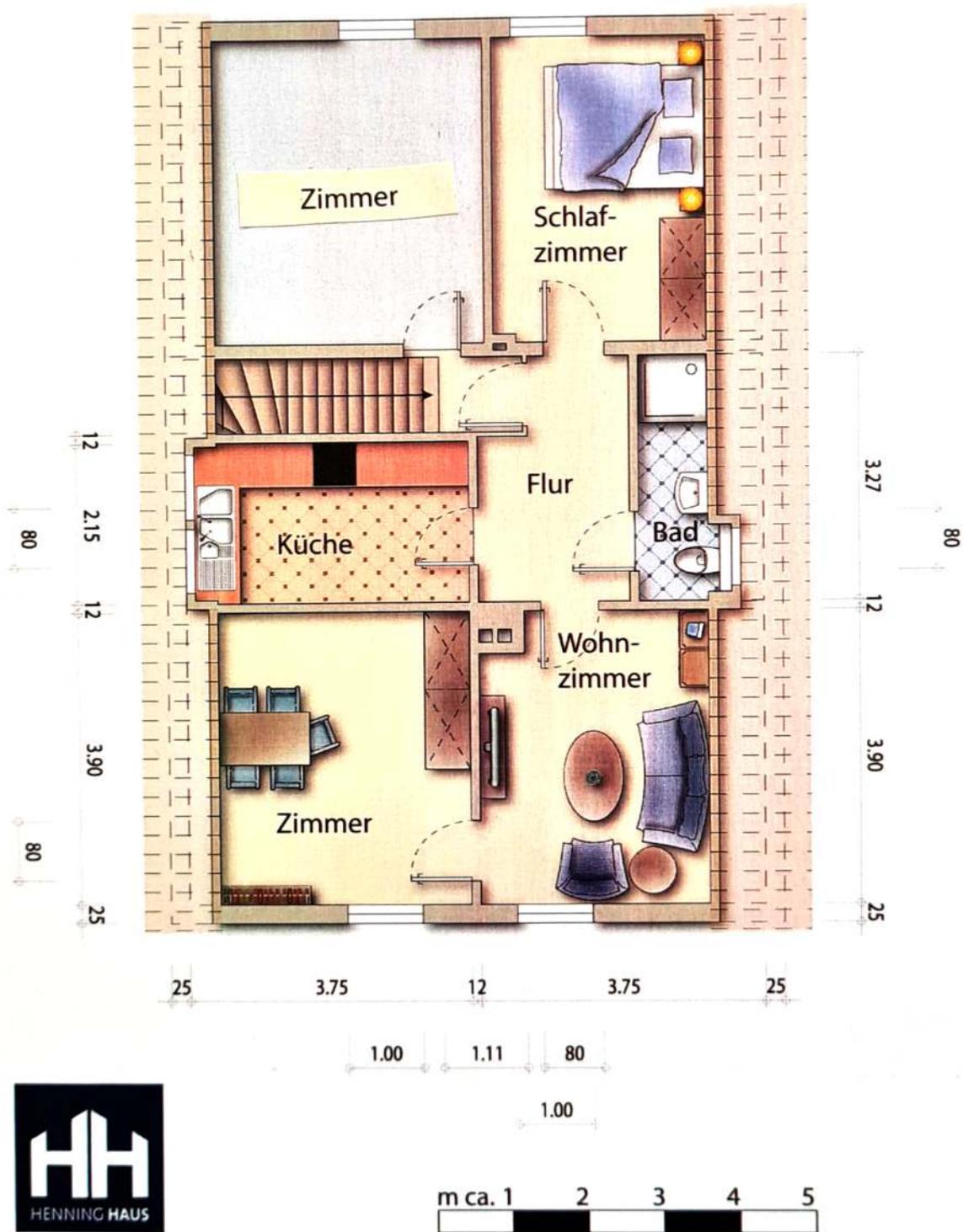
EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# IMPRESSIONEN



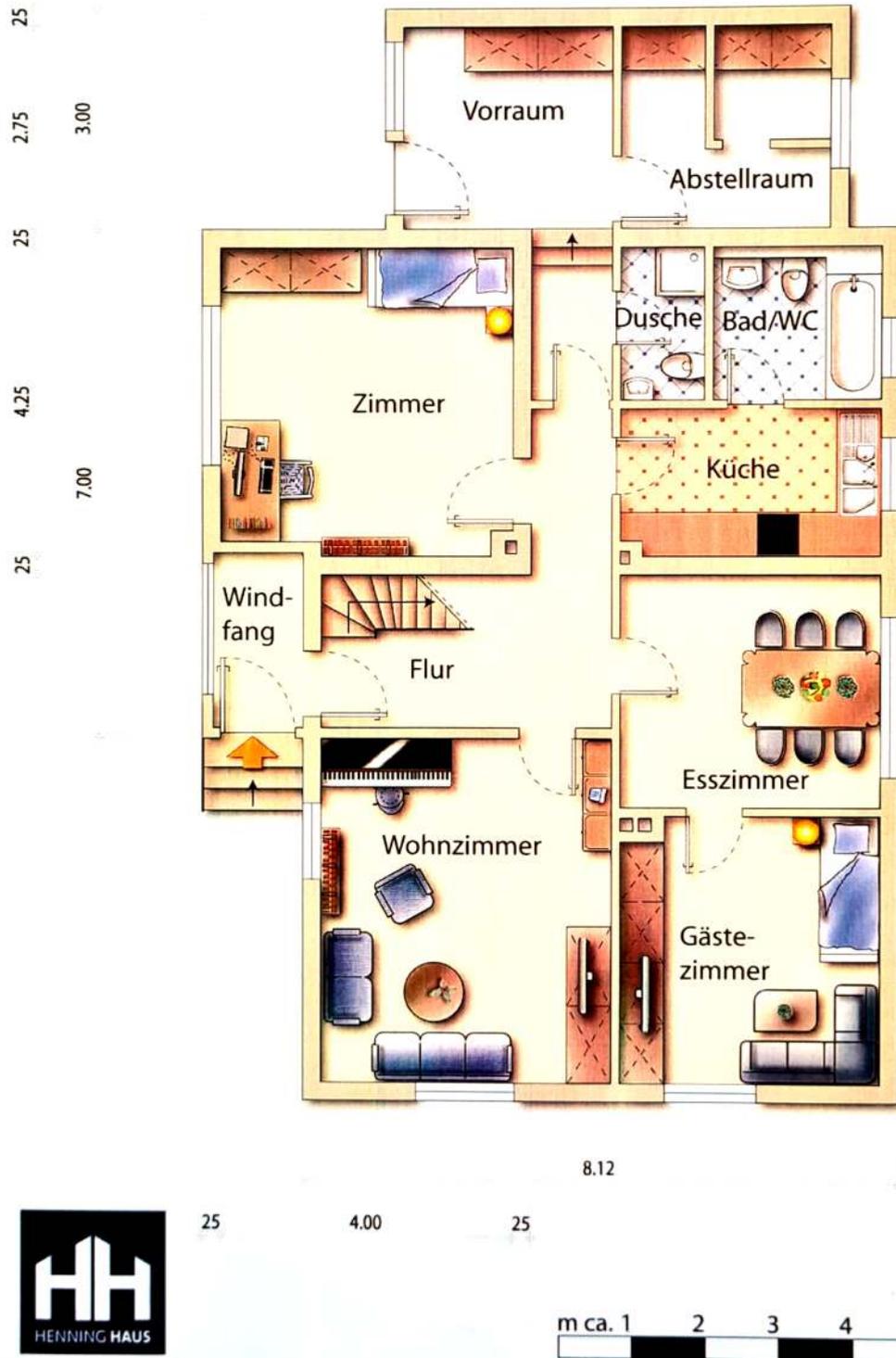
EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# GRUNDRISS



EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# GRUNDRISS



# EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022.

Gültig bis: 15.05.2023 Registriernummer: NI-2023-004545851 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Heiseder Straße 8 31157 Heiseede
Gebäudeteil	Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1952
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2</sup> *	2006
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudefläche (AN)	133,98 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: keine      Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>4</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>4</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:      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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
ISS-Software Special Service GmbH  
Günter Durr  
Amalweg 40  
36593 Horhausen

15.05.2023  
Ausstellungsdatum

*Günter Durr*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungssatzes 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 Wärmenetzen Baujahr der Überlaststation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis, ausgestellt am 15.05.2023) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 155,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse E (entspricht dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes). Wesentlicher Energieträger ist Gas. Im Energieausweis angegebenes Baujahr der Gasbrennwertheizung ist 2006. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1952.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022.

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2023-004545851 **2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 37,22 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
155,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

176,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG:  
Primärenergiebedarf: Ist-Wert 176,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Anforderungswert 101,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energetische Qualität der Gebäudehülle HT: Ist-Wert 0,65 W/(m<sup>2</sup>\*K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>\*K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubaus):  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) **155,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</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>2</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: \_\_\_\_\_ %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

Energieausweis 10  
MFI: Neubaus  
EPI: energetisch gut/modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFI: energetisch nicht modernisiert  
EPI: energetisch nicht modernisiert/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 Gebäudefläche (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 Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> EPI: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# DIE LAGE

## HEISEDE / SARSTEDT



### ADRESSE

Heiseder Straße 8 · 31157 Heisede  
 Ca. 20 Minuten PKW-Fahrtzeit bis Hildesheim  
 Ca. 25 Minuten PKW-Fahrtzeit bis Hannover

<b>HILDESHEIM</b>	>	<b>HEISEDE</b>		20 Min
<b>HANNOVER</b>	>	<b>HEISEDE</b>		25 Min

Die Ortschaft Heisede befindet sich mit ihren rd. 1.100 Einwohnern in der Mitte des Landkreises Hildesheim und ist eine von sechs Ortschaften, die zu der nur gut 2 Kilometer entfernten Großgemeinde Sarstedt (ca. 16.000 Einwohner) gehören.

Landschaftlich reizvoll gelegen zwischen Hildesheim (15 Kilometer) und Hannover (19 Kilometer) mitten in der mit fruchtbaren Ackerböden durchzogenen Hildesheimer Börde. Der Hauptort Sarstedt hat Ihnen dabei alles zu bieten, was das Leben lebenswert macht.

Die angenehme Lage, moderate Grundstückspreise und die gute Verkehrsanbindung wirken sich positiv auf die Entscheidung aus, in Sarstedt und seinen Ortschaften, wie hier in Heisede, zu leben. Die gute verkehrstechnische Anbindung macht ein schnelles Erreichen der Arbeitsplätze in Hildesheim und auch in Richtung Hannover über Sarstedt und Laatzen möglich. Auch ist die Ortschaft Heisede direkt an das Hannoveraner Straßennetz angeschlossen, so dass Sie auch unabhängig von einem PKW im 20 Minuten Takt Richtung Hannover über Laatzen abfahren. Auch die Bus- und Bahnanbindung in verschiedene Richtungen ist gut. Im nur 2 Kilometer entfernten Sarstedt befinden sich mehrere größere Arbeitgeber, was vielen Menschen den Wunsch von Arbeiten und Wohnen quasi im gleichen Ort Wirklichkeit werden lässt. Einfach mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren, dass ist ein aktueller Trend, dem Sie hier in viele Richtungen folgen können. Genauso bieten sich Ihnen hier neben einer abwechslungsreichen Gastronomie gute Einkaufs- und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# 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.

EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN | HEISEDE

# 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**