

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

FEIN UND NICHT KLEIN

SANIERTES FACHWERKHAUS



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

FEIN UND NICHT KLEIN

SANIERTES FACHWERKHAUS

Sie suchen ein Haus, schon saniert und in einem Top-Zustand, in welches Sie ohne nennenswerten Aufwand zeitnah einziehen können? Dann sollten Sie sich dieses Haus auf jeden Fall einmal anschauen. Wir bieten Ihnen hier ein liebevoll saniertes Fachwerkhaus im Ortskern von Breitenworbis. Das Haus mit dem Ursprungsbaujahr 1923 wurde von den derzeitigen Eigentümern im Jahr 2000 erworben und über einen Zeitraum von 2 Jahren mit viel



Mühe und liebevoller Kleinarbeit sehr aufwendig kernsaniert. Vom kleinen Gewölbekeller bis in die Dachspitze wurde das Haus bis in die kleinsten Winkel saniert und renoviert. Dazu gehörte neben der Erneuerung sämtlicher Installationen wie Wasserleitungen, Elektrik, Heizung, auch die umfangreiche und den Anforderungen eines energiesparenden Hauses gerecht werdende Dämmung sowie die Erneuerung der Fenster und des Daches. Auch der Innenausbau einschl. der Baderneuerung erfolgte insgesamt und sehr geschmackvoll.

In diesem Haus werden Sie sich wohlfühlen. Es bietet Ihnen auf 3 Wohnebenen mit insgesamt ca. 150m² Wohnfläche ein komfortables Platzangebot für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befindet sich eine gemütliche Wohnküche mit Kochinsel, die Ihnen auch den Zugang zum sehr einladenden und terrassenmäßigem Innenhof bietet. Dieser ist mit kleinen Nischen, Kopfsteinpflaster und geschmackvollen Mauern, so toll gestaltet, dass auch Sie sich hier in den warmen Sommermonaten wie in Ihrem 2. Wohnzimmer fühlen werden. Ein vom Innenhof aus begehrter und an die Terrasse angrenzender Abstellraum bietet Ihnen hier zusätzlichen Stauraum z.B. für eine Gefriertruhe oder den Getränkekühlschrank.

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

FEIN UND NICHT KLEIN

SANIERTES FACHWERKHAUS

Neben der rd. 19m² großen Küche befindet sich im Erdgeschoss auch noch das gemütliche und rd. 26m² große Wohnzimmer, sowie ein Flur mit der Treppenanlage. Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges rd. 15m² großes Bad mit Wanne und Dusche sowie die beiden rd. 25m² und 22m² großen Zimmer. Im Dachgeschoss befinden sind dann 2 weitere Zimmer mit rd. 17m² und 16m² sowie ein noch nicht ganz fertig ausgebautes Bad, in welchem sich auch die Heizungsanlage befindet.

Wenn Sie nicht direkt in der Stadt wohnen müssen oder möchten und sich vorstellen können, in einer tollen dörflichen Gemeinschaft nicht weit weg von der Stadt und mit einer guten und schnellen Anbindung zur Autobahn 38 zu wohnen, dann werden Sie sich hier in Breitenworbis, in diesem gemütlichen Fachwerkhaus mit pflegeleichtem Wohlfühlgrundstück nicht weit weg vom Oberzentrum Göttingen und ganz in der Nähe von Heiligenstadt und Duderstadt liegend, sehr wohl und zuhause fühlen.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung (ATAG Brennwertheizung) aus 2001 beheizt.

ECKDATEN

- Fachwerkhaus Baujahr ca. 1923
- 2000-2002 kernsaniert, umfassend renoviert
- Dacherneuerung und Dämmung
- Fassadensanierung
- gut gedämmt, Wände von innen gedämmt, 18cm
- Wohnfläche ca. 150m² auf 3 Wohnebenen
- 5 Zimmer Grundriss
- ausreichende Deckenhöhen
- Gaszentralheizung
- Innenhof mit Garage/Nebengebäude
- Hobbyraum über der Garage
- bequemes pflegeleichtes Grundstück ca. 240m²
- gute zentrale Ortslage

ADRESSE: Forststraße 3 · 37339 Thüringen / Breitenworbis

240 m²
GRUNDSTÜCK

150 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

2000-02
KERNSANIERT
& RENOVIERT

5
ZIMMER

1
GARAGE

1923
BAUJAHR

Preis: 188.000 €

Kosten: 1,79 % 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

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

IMPRESSIONEN

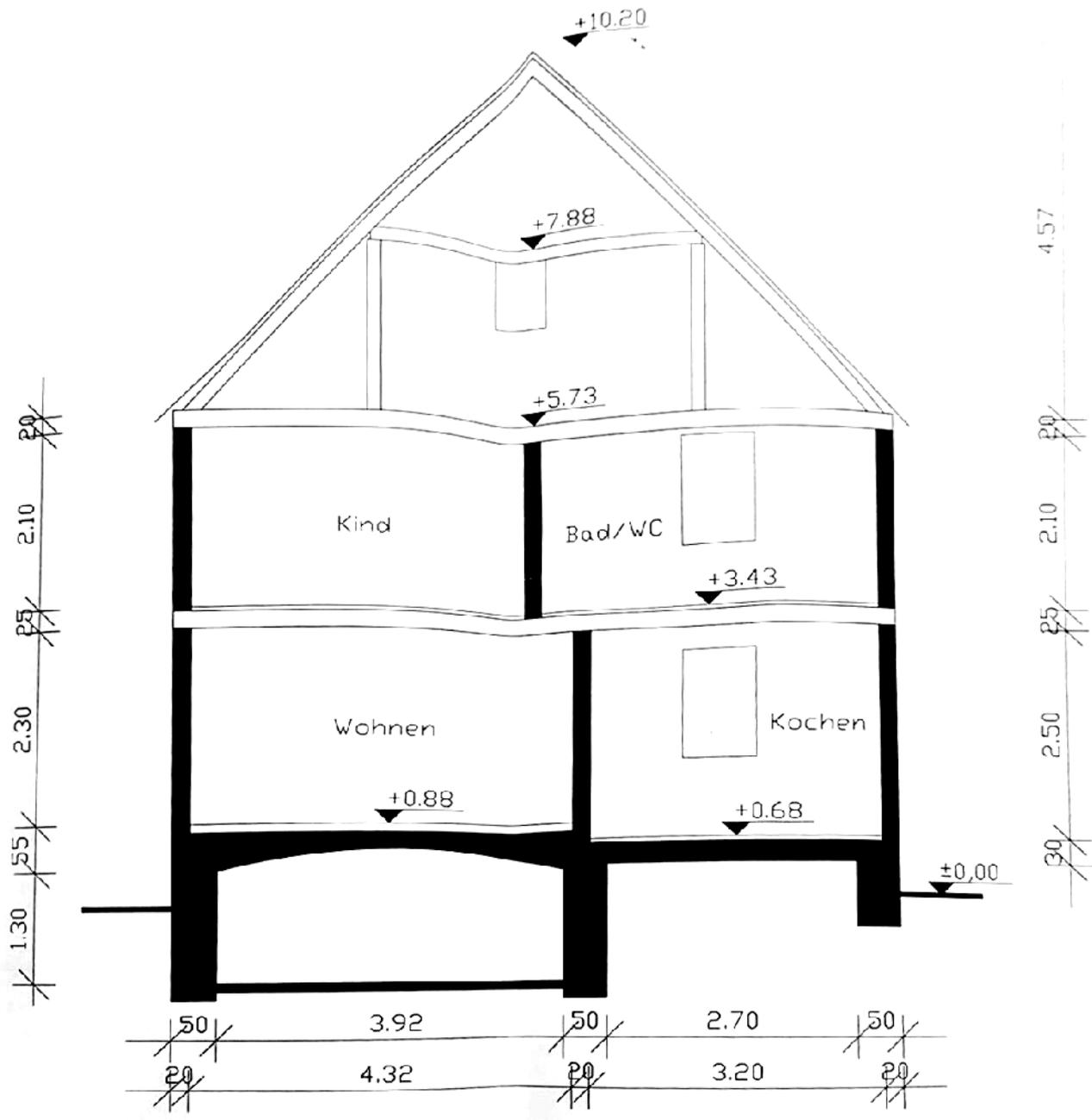


BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER

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

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

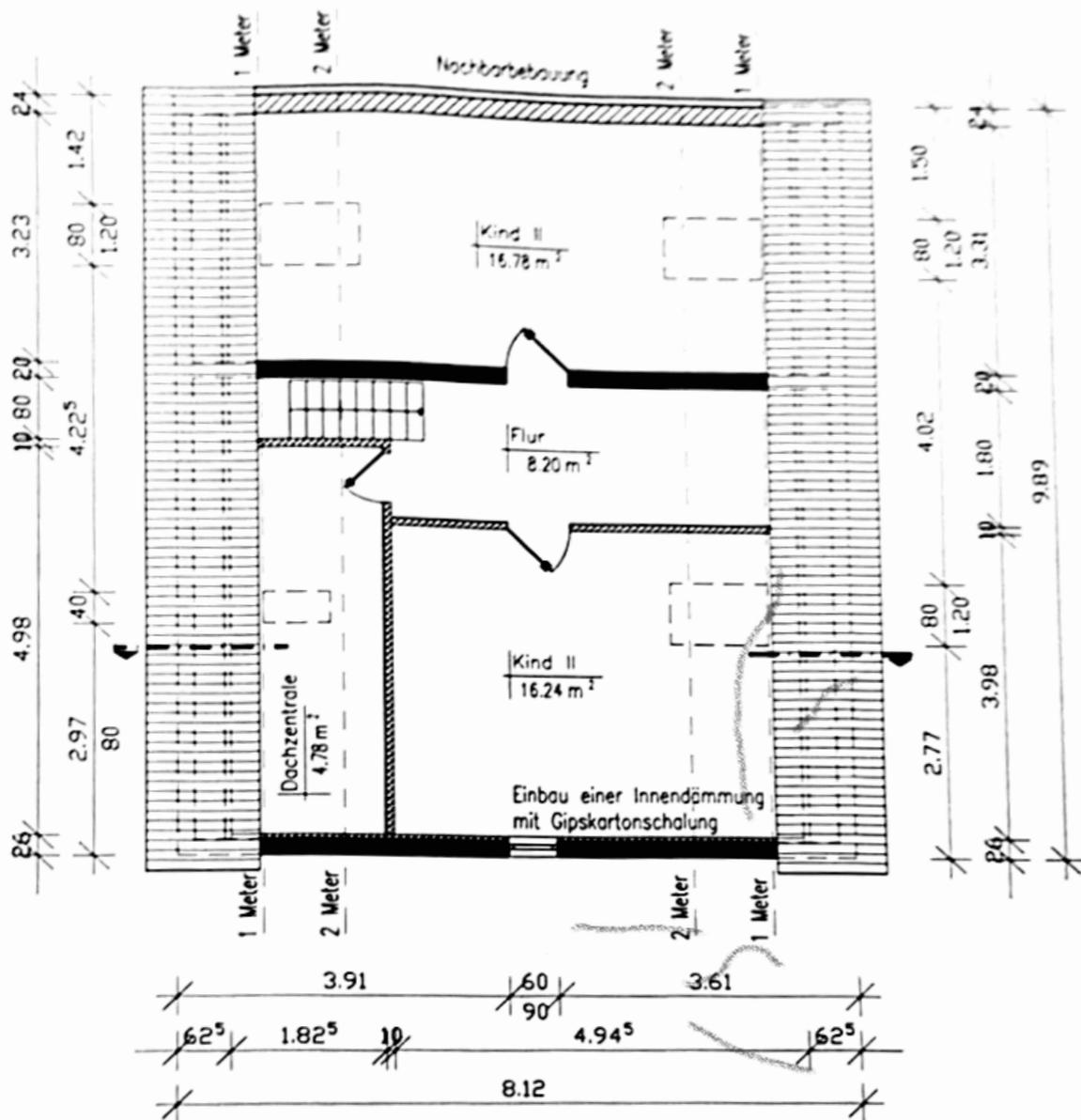
SCHNITT



SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

GRUNDRISS

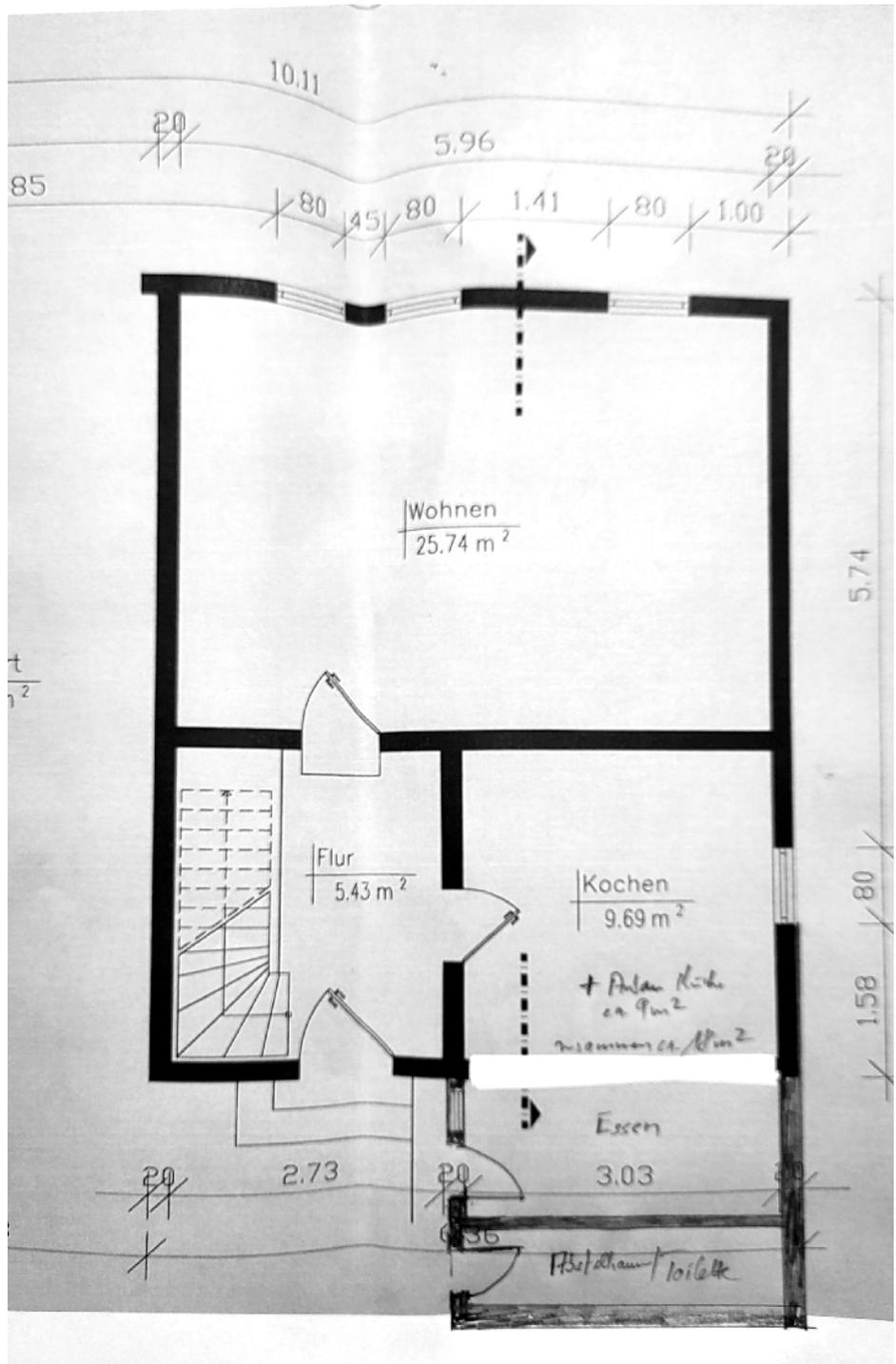
DACHGESCHOSS



SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

GRUNDRISS

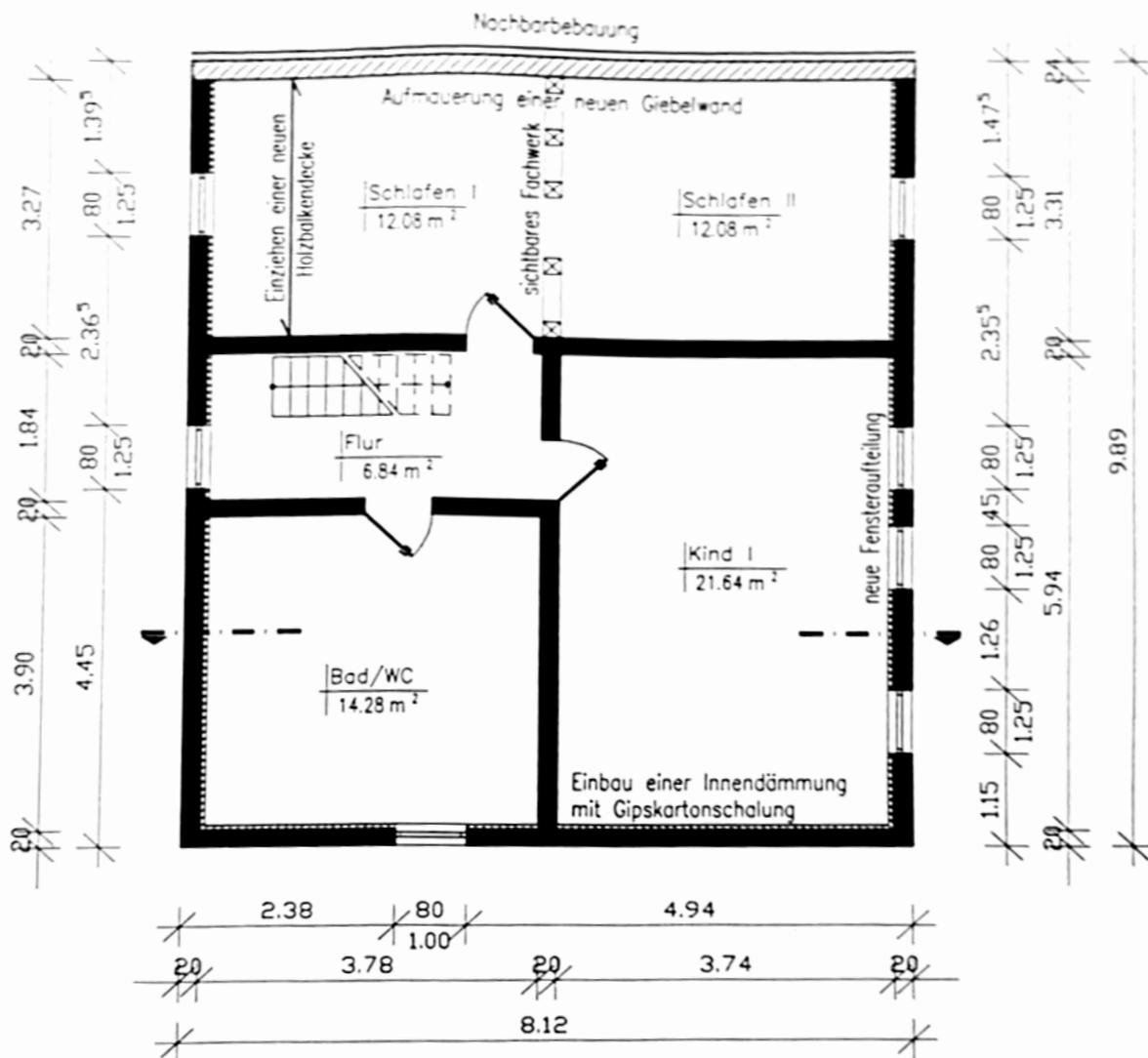
ERDGESCHOSS



SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

GRUNDRISS

OBERGESCHOSS



SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer TH-2023-004831616 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,01 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **91,7 kWh/(m²·a)**

104,2 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 104,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 63,8 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle HT²
Ist-Wert 0,52 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) **91,7 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:
	%	%
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

Erneuerbare Energien (40)
MFI (Neubau)
EPT (Neubau)
EPT (sanierungsbedingt)
Bt (Neubau)
Dachkollektoren
Wärmepumpen (40)
MFI (sanierungsbedingt)
EPT (sanierungsbedingt)
EPT (sanierungsbedingt)
Kombi (sanierungsbedingt)

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 EPT: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis, ausgestellt am 28.11.2023) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 91,7 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 2001. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1923.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Gültig bis: 28.11.2033 Registriernummer TH-2023-004831616 1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Forststraße 3 37339 Breitenworbis	
Gebäudeteil	Einfamilienhaus	
Baujahr Gebäude ¹	1923	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1, 4}	2001	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (AN)	175,00 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"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekühlte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
		<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 Darr
Amselfweg 40
36593 Hohnhausen

28.11.2023
Ausstellungsdatum

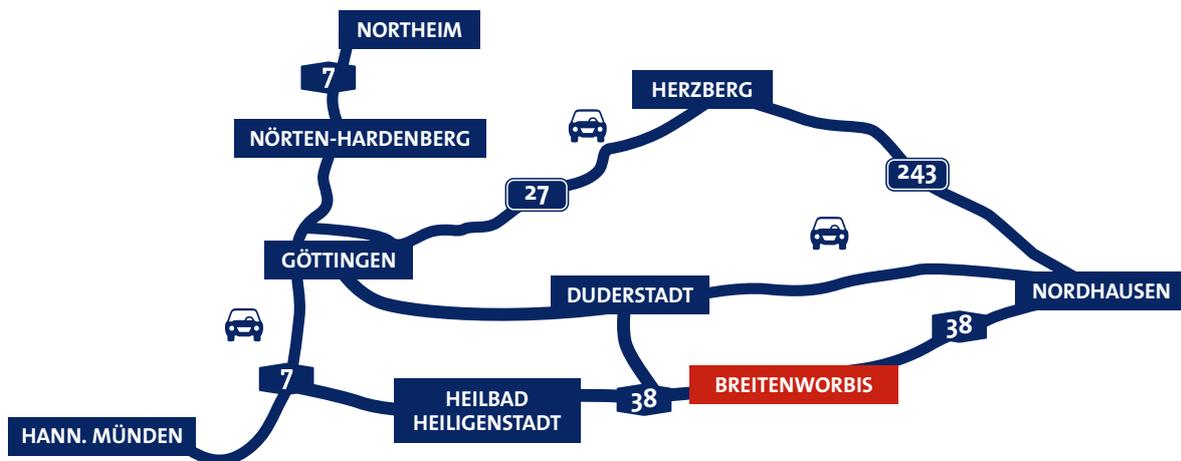
Günter Darr
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmepumpen Besitzer der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

DIE LAGE

BREITENWORBIS



ADRESSE

Forststraße 3 · 37339 Thüringen / Breitenworbis

NORDHAUSEN	>	BREITENWORBIS	 25 Min
DUDERSTADT	>	BREITENWORBIS	 25 Min
GÖTTINGEN	>	BREITENWORBIS	 45 Min

Die Gemeinde Breitenworbis besteht aus den Ortsteilen Breitenworbis und Berntrode und ist mit derzeit ca. 3.500 Einwohnern eine der größeren Gemeinden im thüringischen Landkreis Eichsfeld. Die Gemeinde, die seit der Wende deutlich an Einwohnern gewonnen hat, bietet Ihnen und Ihrer Familie eine gute Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften, ärztlicher Versorgung, Kindertagesstätten und Grundschule sowie einer guten verkehrstechnischen Anbindung. Neben Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Radtouren und Mountainbiken, bieten sich im näheren Umfeld diverse Ausflugsmöglichkeiten für Sie und Ihre Familie wie z.B. der Bärenpark in Worbis oder der Skywalk am Sonnenstein

(Ohmgebirge) u.a.m. Weitergehende Versorgungsmöglichkeiten finden sich in den nahe gelegenen Orten Worbis und Leinefelde sowie auch in Duderstadt oder Heiligenstadt. In ca. 40 Min. fahren Sie von hier aus nach Göttingen.

Wenn Sie nicht weit von der Stadt leben und Ruhe sowie Natur genießen möchten, Sie Radfahren und Spazieren gehen mögen, sich im Kreise einer gut funktionierenden Dorfgemeinschaft wohl fühlen können, dann sollten Sie sich ernsthaft mit diesem, vielleicht Ihrem künftigen Haus in Breitenworbis beschäftigen.

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

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.

SANIERTES FACHWERKHAUS | BREITENWORBIS

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**