

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



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# JUNG UND GUT

## WEBER-HAUS BUNGALOW



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# JUNG UND GUT

## WEBER-HAUS BUNGALOW

Ihr vielleicht neues Domizil mit Einliegerwohnung, nicht alt und nicht weit weg von Göttingen, liegt in Adelebsen. Wir bieten Ihnen hier die Gelegenheit zum Kauf eines gepflegten und geräumigen Walmdach-Winkelbungalows mit Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Der Zustand des erst 1998 gebauten Weber-Hauses ist sehr gut.



Die im Erdgeschoss liegende Hauptwohnung, die Sie bequem von der Straßenseite aus über den seitlichen Zugang von der Doppelgarage barrierefrei erreichen, bietet Ihnen auf rd. 116m<sup>2</sup> Wohnfläche einen komfortablen 4 Zimmer-Grundriss. Das Wohnzimmer mit Zugang zu einer sonnigen Süd-Westterrasse bietet Ihnen allein schon rd. 58m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von dieser Fläche könnte ein 4. Zimmer abgetrennt werden, was dann separat zusätzlich nutzbar wäre. Derzeit findet sich im Erdgeschoss ein 3-Zimmer-Grundriss. Neben dem großen Wohnzimmer gibt es zwei weitere Zimmer mit rd.14m<sup>2</sup>/10,5m<sup>2</sup>, das Bad 7m<sup>2</sup>, die Küche 12m<sup>2</sup> sowie Flur und geräumige Diele im Eingangsbereich mit zusammen 15m<sup>2</sup>.

Die sich im Unter-/Gartengeschoss befindliche rd. 65m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Einliegerwohnung ist von der im Erdgeschoss liegenden Hauptwohnung getrennt und auch über einen sich auf der östlichen Seite befindenden Hauseingang auch separat zu betreten. Es gibt allerdings eine verschließbare Durchgangstür zum gemeinsam nutzbaren Kellerbereich in welchem sich neben dem Heizungsraum auch der Waschkeller und die Kellerräume befinden. In der Einliegerwohnung finden sich ein Wohnzimmer rd. 23m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer rd. 19m<sup>2</sup>, das Bad rd. 7m<sup>2</sup> sowie eine separate Küche mit rd. 12m<sup>2</sup> neben dem Flur ca. 4m<sup>2</sup>.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# JUNG UND GUT

## WEBER-HAUS BUNGALOW

### Flächen:

Hauptwohnung	3-4 Zimmer	ca. 116m <sup>2</sup>	im Erdgeschoss
Einliegerwohnung	2 Zimmer	ca. 65m <sup>2</sup>	im Unter-/Gartengeschoss
Heizung und Kellerräume		ca. 45m <sup>2</sup>	
Doppelgarage		ca. 40m <sup>2</sup>	

Das Weber Fertighaus wurde 1998 in Form eines Winkelbungalows mit 30° Walmdach gebaut. Das recht hohe Kellergeschoss ist in massiver Bauweise mit Betondecke errichtet. Der Zustand des Hauses ist dem jungen Baujahr entsprechend.

Das Haus verfügt über eine Buderus G134 Ecomatic 2000 Gaszentralheizung (Brennwertheizung).

### ECKDATEN

- Eigentumsgrundstück mit ca. 893m<sup>2</sup>
- Weber-Haus mit massiven Kellergeschoss
- Baujahr 1998
- Hauptwohnung und Einliegerwohnung
- Wohnfläche rd. 181m<sup>2</sup> (116m<sup>2</sup> und 65m<sup>2</sup>)
- Nutzflächen ca. 45m<sup>2</sup> Heizungs-/Kellerräume
- Doppelgarage direkt am Haus mit Zugang zur Terrasse
- großer Garten, etwas Hanglage

ADRESSE: Bergstr. 26 · 37139 Adelebsen

**181 m<sup>2</sup>**

BEWOHNBARE  
FLÄCHE

**6**

ZIMMER

**893 m<sup>2</sup>**

GRUNDSTÜCK

**1**

EINLIEGER-  
WOHNUNG



DOPPEL-  
GARAGE

**1998**

BAUJAHR

## Preis: 390.000 €

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.

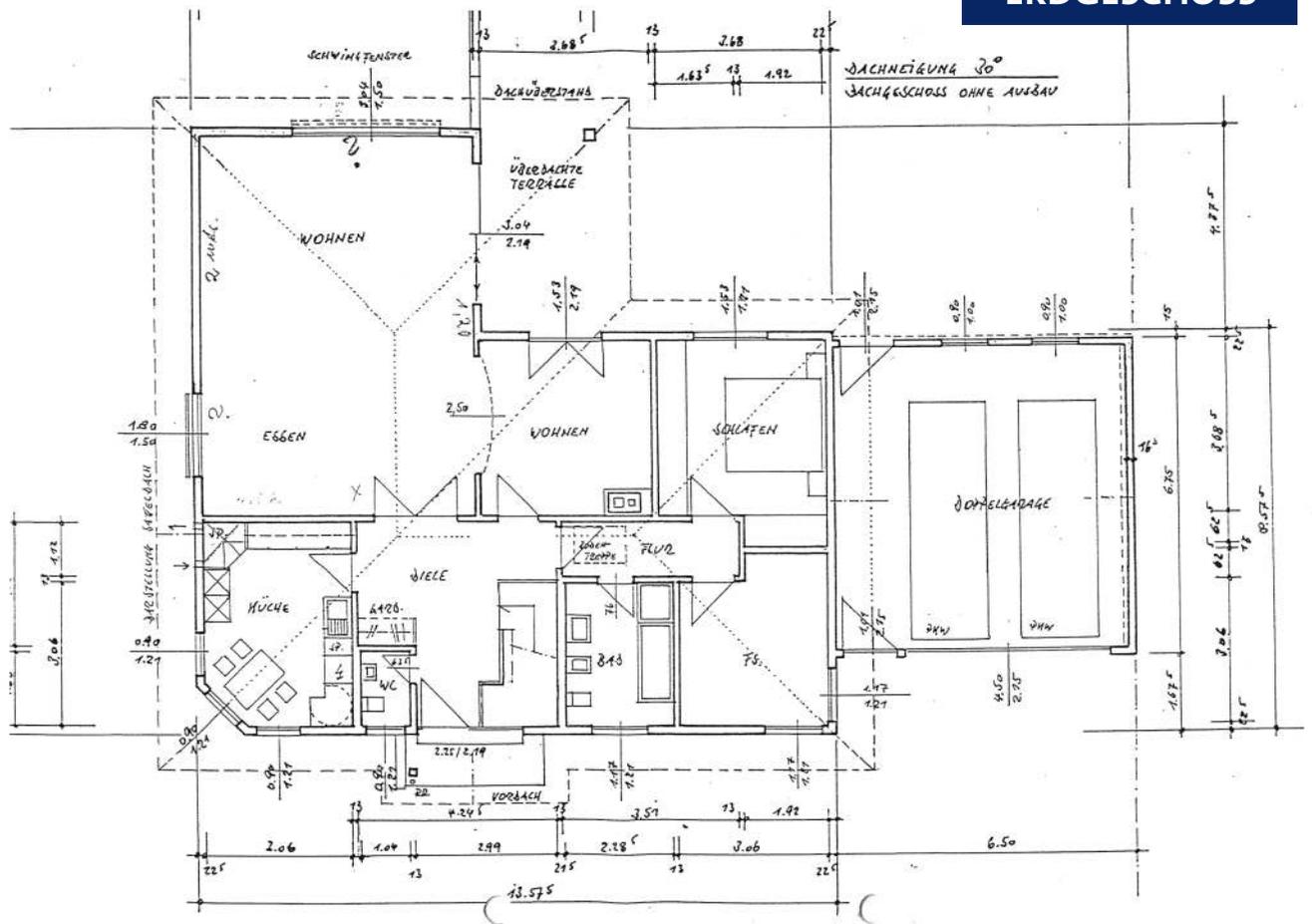
**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# GRUNDRISS

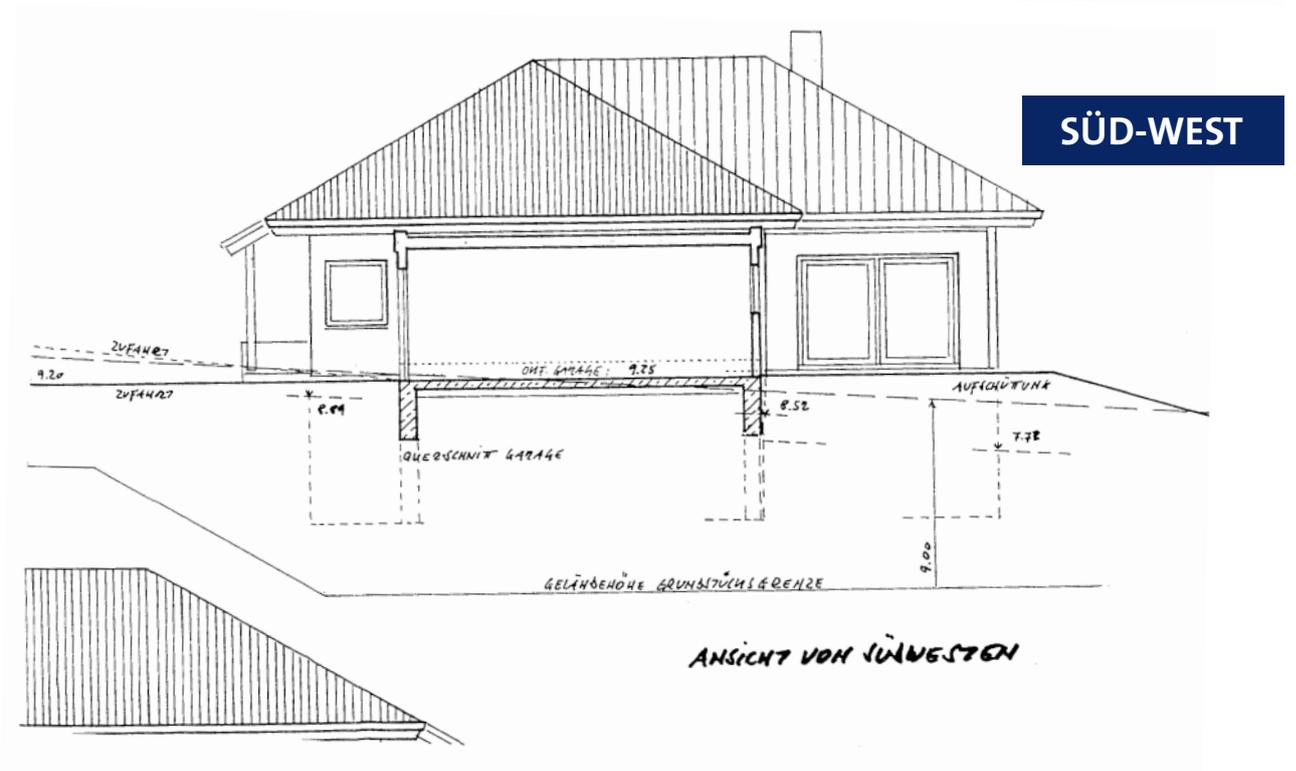
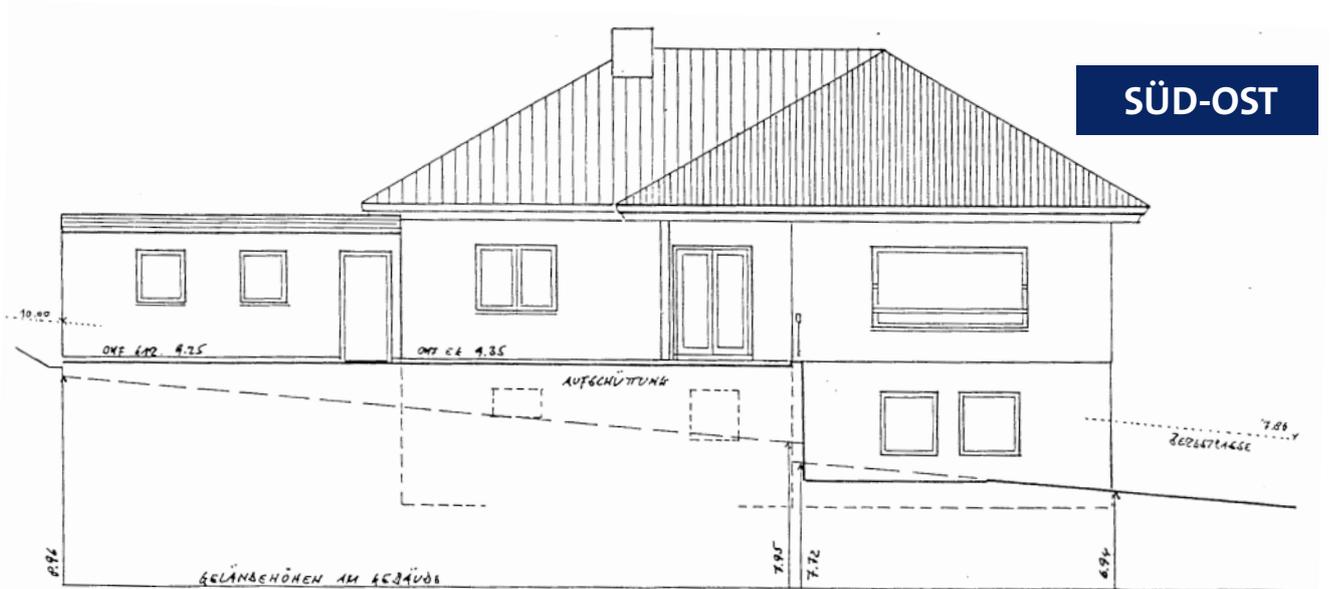
**ERDGESCHOSS**





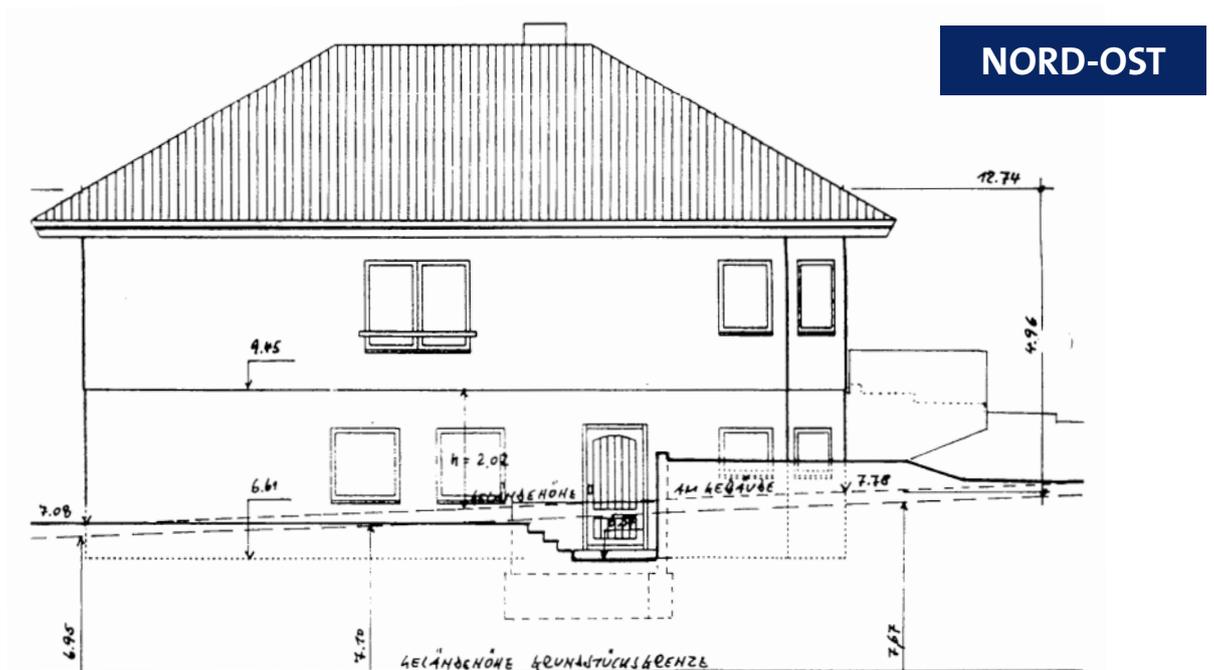
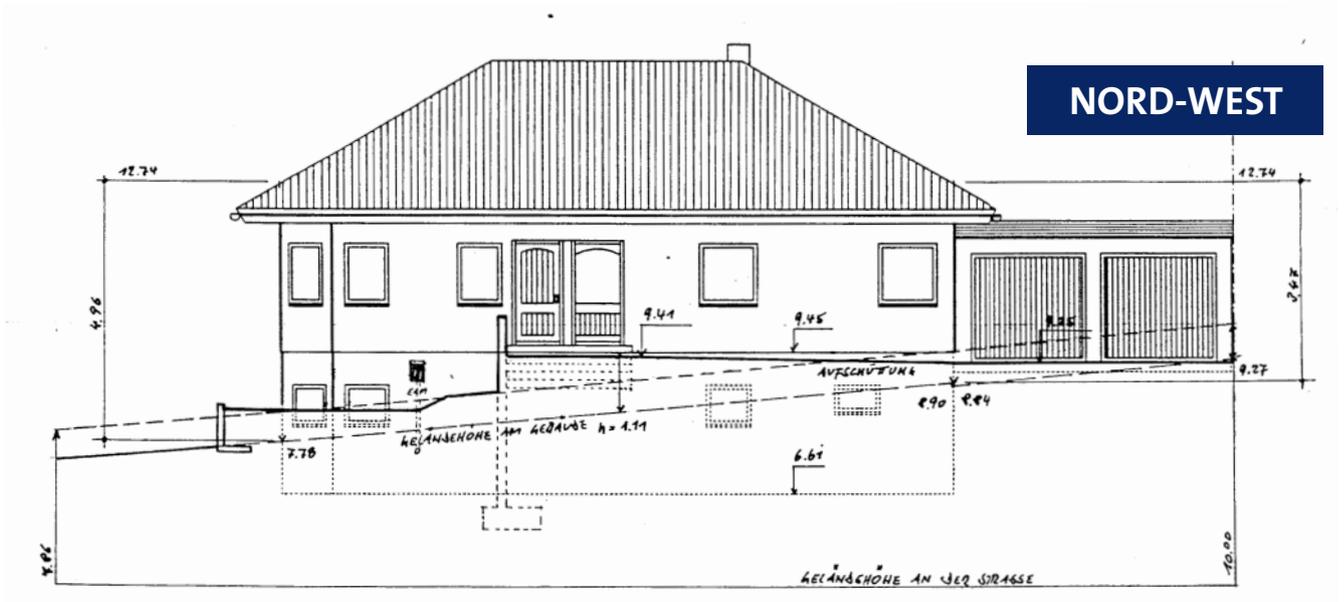
WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# ANSICHT



WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# ANSICHT



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

# WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis: 09.02.2034 Registriernummer NI-2024-004931905 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Bergstr. 26 37139 Adelleben
Gebäudeteil	Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1998
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1998
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudefläche (AN)	147,74 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>6</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>7</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>8</sup>	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 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 3). 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 beigefügt (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 (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amaleweg 40  
56593 Horkhausen

09.02.2024  
Ausstellungsdatum

*Günter Darr*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Bezug der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Bedarfsausweis v. 09.02.2024) liegt vor und weist einen Energieverbrauchskennwert von 139,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus = Effizienzklasse E. Energieträger ist Erdgas, die Wärmeerzeuger sind aus dem Jahr 1998.

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2024-004931905 **2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 34,92 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 139,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 157,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>  
 Primärenergiebedarf: Anforderungswert 112,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4761-10  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>:  Verfahren nach DIN V 18599  
 Ist-Wert 0,54 W/(m<sup>2</sup>\*K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>\*K)  Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten  Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **139,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Elektrizität 40	%	%
MFH/Neubau	%	%
EFT/Neubau	%	%
EFT/Bestand	%	%
per Immobilienart:		
Wohngebäudebestand		
Durchschnitt		
MFH energetisch nicht		
energetisch qualifiziert		
EFT energetisch nicht		
energetisch qualifiziert		

Maßnahmen zur Einsparung<sup>5</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 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: \_\_\_\_\_ %

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

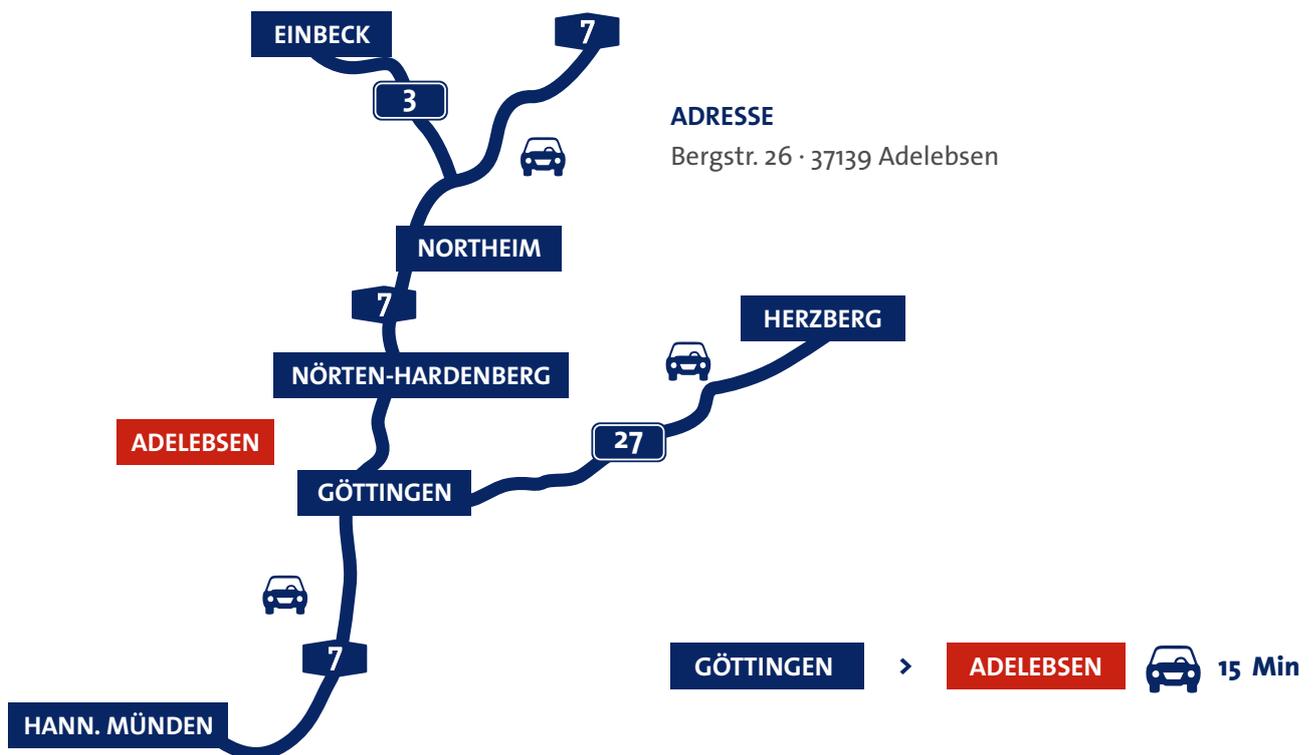
Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren fest, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Tabelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (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 Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFT: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# DIE LAGE

## ADELEBSEN



Der Flecken Adelebsen hat mit den umliegenden 6 eingemeindeten Ortschaften zusammen rd. 6.300 Einwohner und liegt ca. 17 Kilometer nordwestlich von Göttingen. Der alte historische Ortskern mit einer Burgranlage ist geprägt durch Häuserreihen im Fachwerkstil. Daneben gibt es auch Neubausiedlungen mit modernen Einfamilienhäusern. Adelebsen verfügt über eine gute Infrastruktur, auch mit einer Regionalbahn-anbindung nach Göttingen. Im Ort findet sich alles, was

Sie zum Leben brauchen. Unter anderem: 2 Supermärkte und weitere kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Eisdiele, Friseur, 2 Bankfilialen, Blumenladen, Tankstelle und PKW-Waschanlage, Kindertagesstätte und Grundschule mit offenem Ganztagesangebot sowie eine gute ärztliche Versorgung. Erwähnenswert sind auch ein Alten-Pflegeheim sowie 3 Mehrgenerationenhäuser. Daneben bieten sich Ihnen hier am Sollingrand auch gute Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# 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.

WEBER-HAUS BUNGALOW | ADELEBSEN

# 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 Werteschätzung 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**