

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



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# NEUWERTIG & REPRÄSENTATIV

## ELEGANTES GROSSES HAUS



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# NEUWERTIG & REPRÄSENTATIV

## ELEGANTES GROSSES HAUS

Sie wohnen gern großzügig und würden gern in einem neuen energieeffizienten Haus im Umfeld von Göttingen wohnen? Sie suchen einen „Neubau“ der Ihnen Komfort und einen modernen Wohnstil bietet ohne dass Sie eine stressige Bauphase mit „Kopfschmerzen“ durchleben müssen? Dann haben wir hier ein sehr interessantes



Immobilienangebot für Sie. Das Haus ist fertig, das Grundstück ist angelegt und eingewachsen, es wartet nur noch auf Sie.

Das Haus wurde 2018 von der renommierten Baufirma BAUTREFF aus dem Raum Göttingen gebaut. Es ist quasi neu und bietet Ihnen mit rd. 250m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Wohnebenen eine sehr komfortable Raumsituation mit großzügig zugeschnittenen und hellen Räumen, modern und schick. Hier passt alles zusammen. Der wertige Granitbodenbelag, die glatten weißen Wände, der elegante Kaminofen im Wohnzimmer, die wertige Einbauküche bis hin zur komfortablen Badausstattung. Auch die technischen Anlagen dürften kaum einen Wunsch offenlassen, wie z.B. die elektrischen Rollläden an allen fast allen Fenstern und die dezentrale Wohnraumlüftungsanlage. Das sehr energieeffiziente Haus wird mit einer Vissmann Wärmepumpe mit Solaranlage (PV) und angenehmer Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich haben Sie für die gemütlichen Winterabende auch den Kaminofen, der mit knisterndem brennenden Holz hierzu einen guten Beitrag leistet. Eine großzügige Doppelgarage mit direktem

**ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK**

# NEUWERTIG & REPRÄSENTATIV

## ELEGANTES GROSSES HAUS

Zugang in den Hauswirtschaftsraum des Hauses sowie viel Platz auf den zum Teil überdachten Terrassenflächen auf der sonnigen Westseite runden das Wohnensemble sinnvoll ab. Hier lässt es sich gut wohnen und leben, wenn Sie sich ein Leben in einem noch dörflich geprägten Umfeld, ganz nah am Rand der Stadt, vorstellen können.



In diesem schönen Haus finden auch 2 Familien Platz, da sich das Obergeschoss (oder auch nur ein Teil des Obergeschosses) ohne größeren Aufwand mit eigenem Eingang zur Wohnung separieren lässt.

Das Untergeschoss bietet Ihnen bequemes Wohnen auf rd. 128m<sup>2</sup> Fläche. Hier befindet sich das mit rd. 43m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur separaten Küche, sowie ein bequemes Schlafzimmer auch mit Terrassenzugang, ein Büro, HWR/Vorratsraum, Gäste-WC und ein geräumiger heller Dielen-/Flurbereich. Aus dem Wohnzimmer mit bodentiefen Fenster-/Türelementen haben Sie Zugang zu einer großen und überdachten Westterrasse mit gutem und weitem Blick über den Garten und den Ort. Eine sehr wertige Sonnenschutzmarkise bietet neben der festen Überdachung zusätzliche Beschattungsmöglichkeiten. Eine Terrasse zum Wohlfühlen und entspannen, so wie man es sich häufig wünscht.

Im Obergeschoss befinden sich 3 größere Zimmer (rd. 35, 23, 23 m<sup>2</sup>), davon eines mit separatem Ankleideraum, in welchem aber auch ein weiteres Bad oder eine Küche eingebaut werden könnte. Daneben gibt es auf dieser Ebene ein weiteres schönes Duschbad einen bequemen und hellen Flur sowie den Heizungs- und Abstellraum.

Weiterer großzügiger Stauraum befindet sich im Dachboden/Spitzboden.

Der Garten

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

**ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK**

# **NEUWERTIG & REPRÄSENTATIV**

## **ELEGANTES GROSSES HAUS**

Auch im Garten können Sie sich gern austoben oder Ihren Hund laufen lassen. Viel Grünfläche und durch die Nachbarbebauung schön eingewachsen, ist quasi alles fertig. Was ist Ihnen das wert? Neben dem reinen Objekt, dem Haus? Wir meinen, dass Ihnen jeder m<sup>2</sup> Garten hier genauso viel bietet wie jeder m<sup>2</sup> im Haus. Beides nicht zu



groß und nicht zu klein. Beides ganz in der Nähe der Stadt und doch leben Sie hier ganz für sich mit lieben Nachbarn und in Ruhe vor den Toren der Stadt. Sie kommen auf dieses Grundstück und können sich rundherum wohlfühlen. In der Nähe keine Autobahn oder größere Straße, nur ein paar Anlieger, die an Ihrem Haus vorbeifahren.

Hier erleben Sie Ruhe und Entspannung pur. Hier können Sie wirklich abschalten und Ihren Feierabend und Ihr Wochenende genießen. Es ist einfach schön, sich auch in diesem Garten aufzuhalten und die schönen Sommerabende auf der tollen Terrasse mit Blick in den Garten zu genießen. Wohnqualität XXL, so unsere Bewertung!

ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# NEUWERTIG & REPRÄSENTATIV

## ELEGANTES GROSSES HAUS

### ECKDATEN

- Energieeffizienzhaus neuwertig Baujahr 2018
- neuwertiges BAUTREFF Haus
- Massivhaus mit zusätzlichem Verblendmauerwerk
- Eigentumsgrundstück 998m<sup>2</sup>
- rd. 250m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen
- großzügige helle Räume
- elektrische Rollläden
- wertige Einbauküche
- Gäste- WC und 2 Bäder
- Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftungsanlage
- wertiger Granitboden im gesamten Untergeschoss
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- große und zum Teil überdachte Westterrasse
- schöner Blick über den Garten und den Ort
- Heizung über Luft-/Wasser Wärmepumpe
- Solar-/Photovoltaikanlage
- Stadtbusbereich
- Wallbox in der Garage



ADRESSE: Über den Beekhöfen 13 · 37079 Göttingen

**250 m<sup>2</sup>**  
BEWOHNBARE  
FLÄCHE

**5-6**  
ZIMMER

**2018**  
BAUJAHR

  
DOPPEL-  
GARAGE

**2**  
BÄDER +  
GÄSTE-WC

  
EINBAU-  
KÜCHE

  
SOLARANLAGE

## Preis: 698.000 €

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](mailto:schaper@henninghaus.de) | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

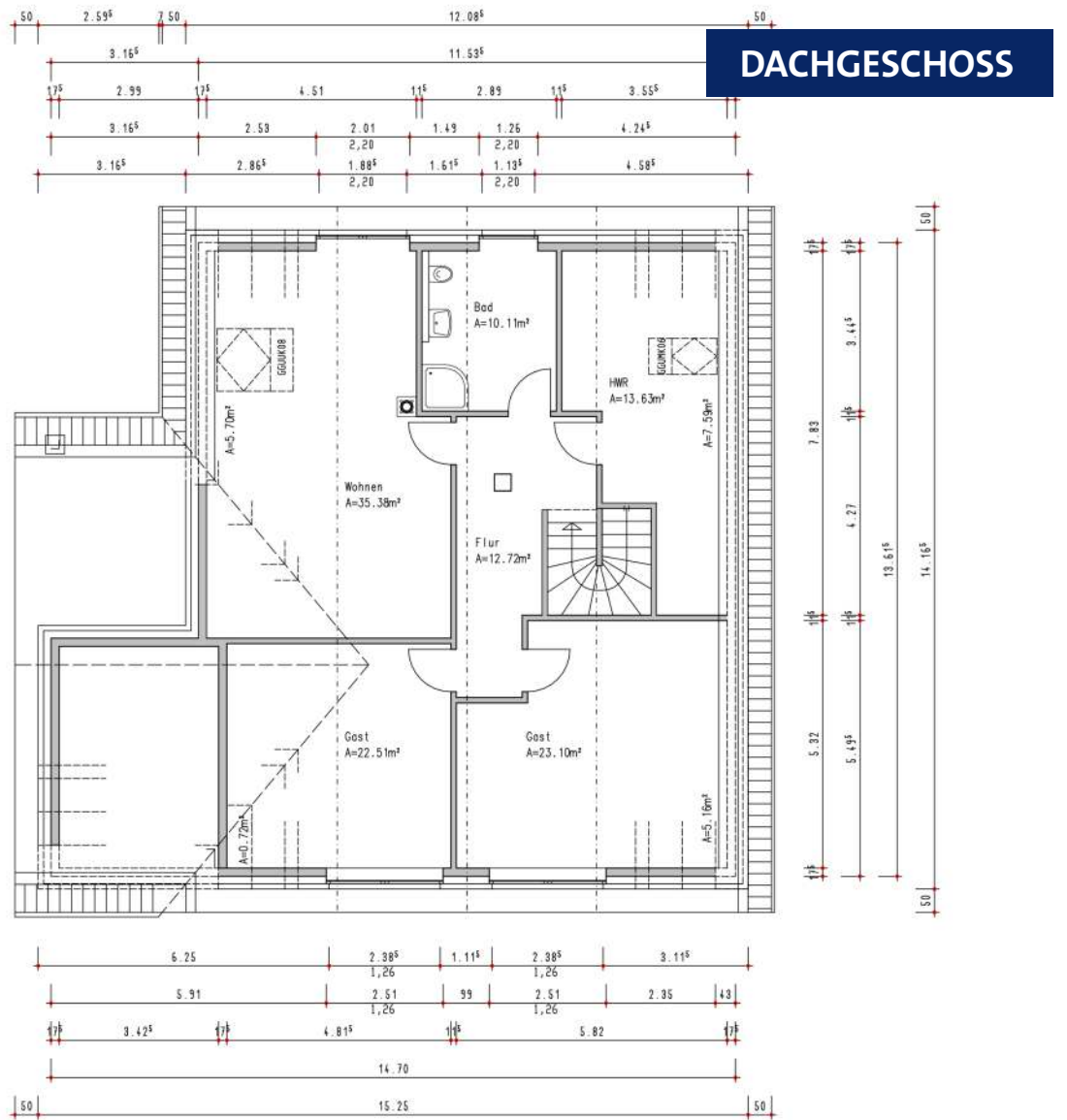
ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# IMPRESSIONEN



ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

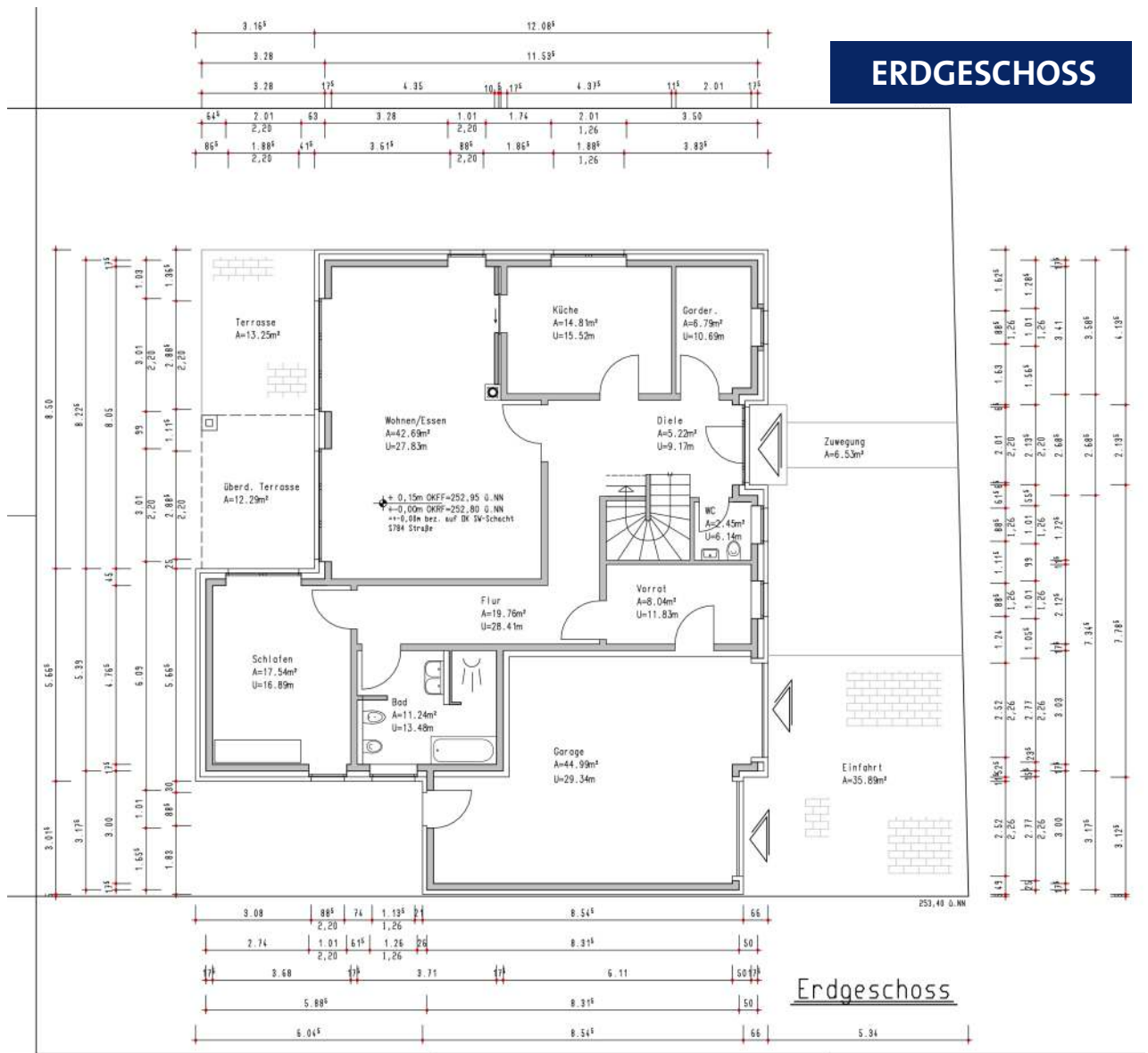
# GRUNDRISS



Dachgeschoss

ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

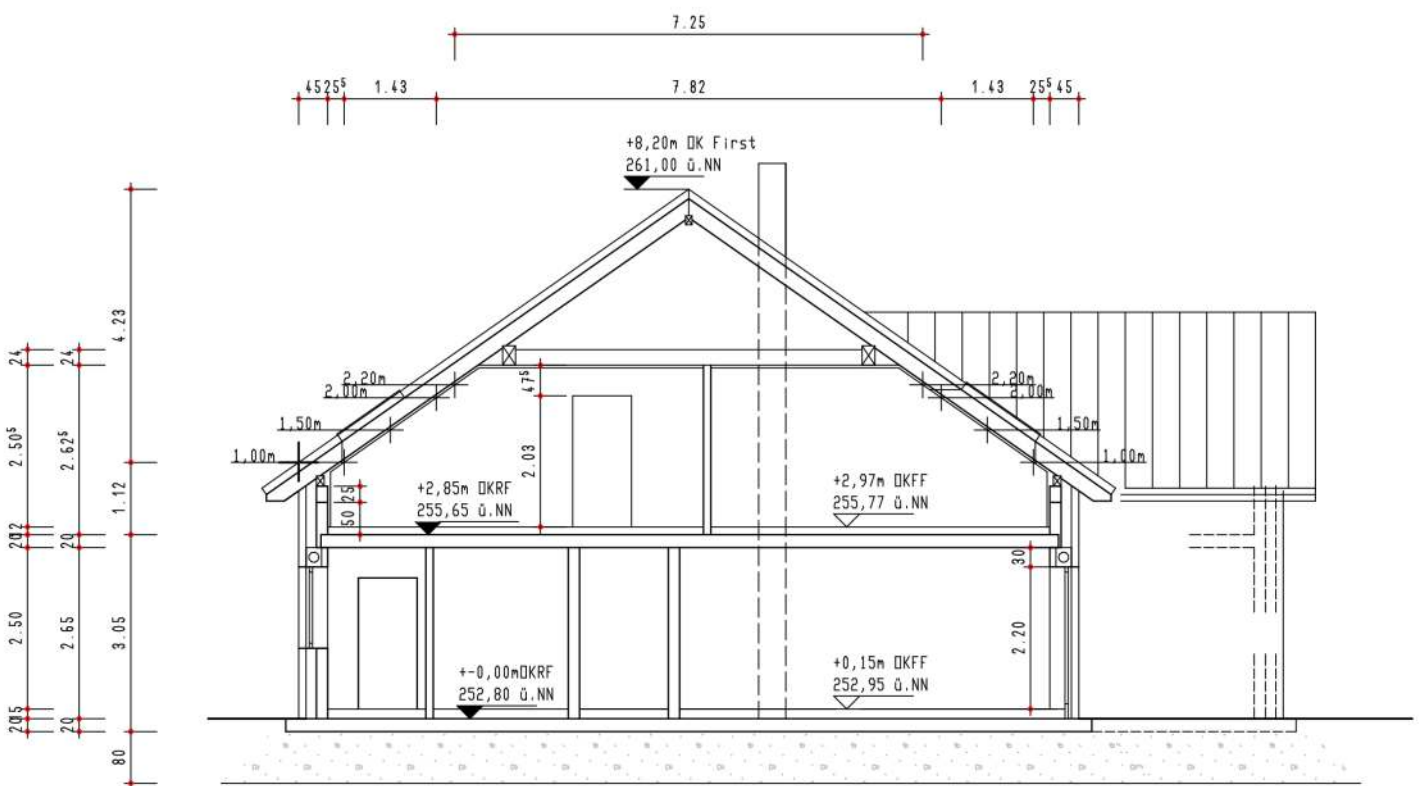
# GRUNDRISS





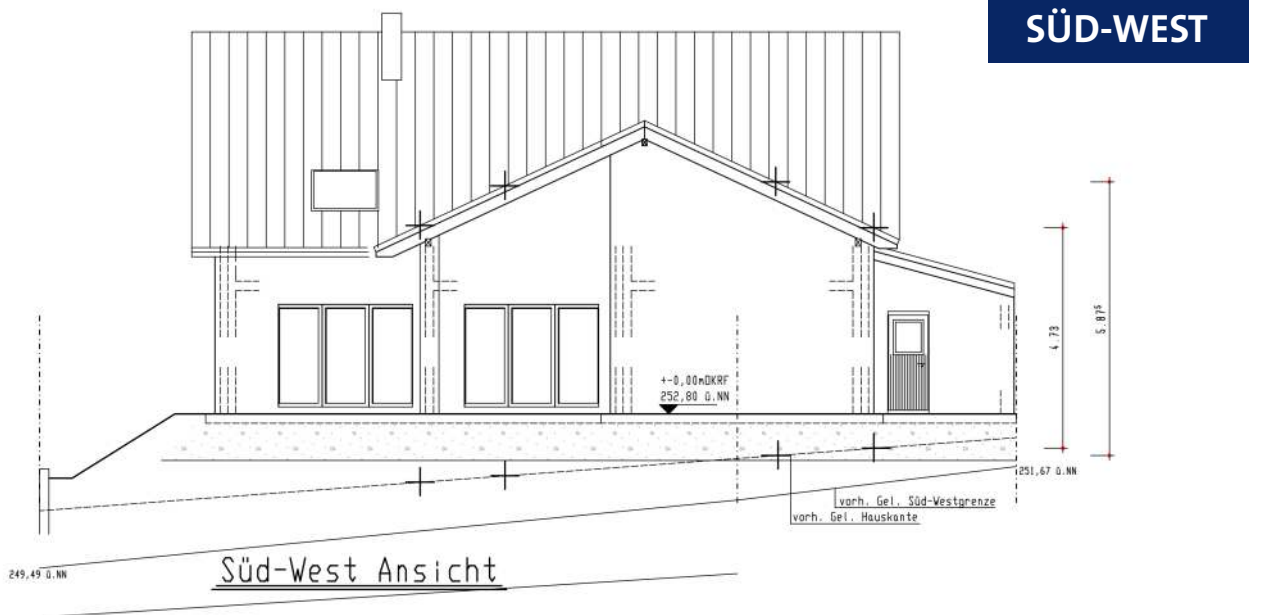
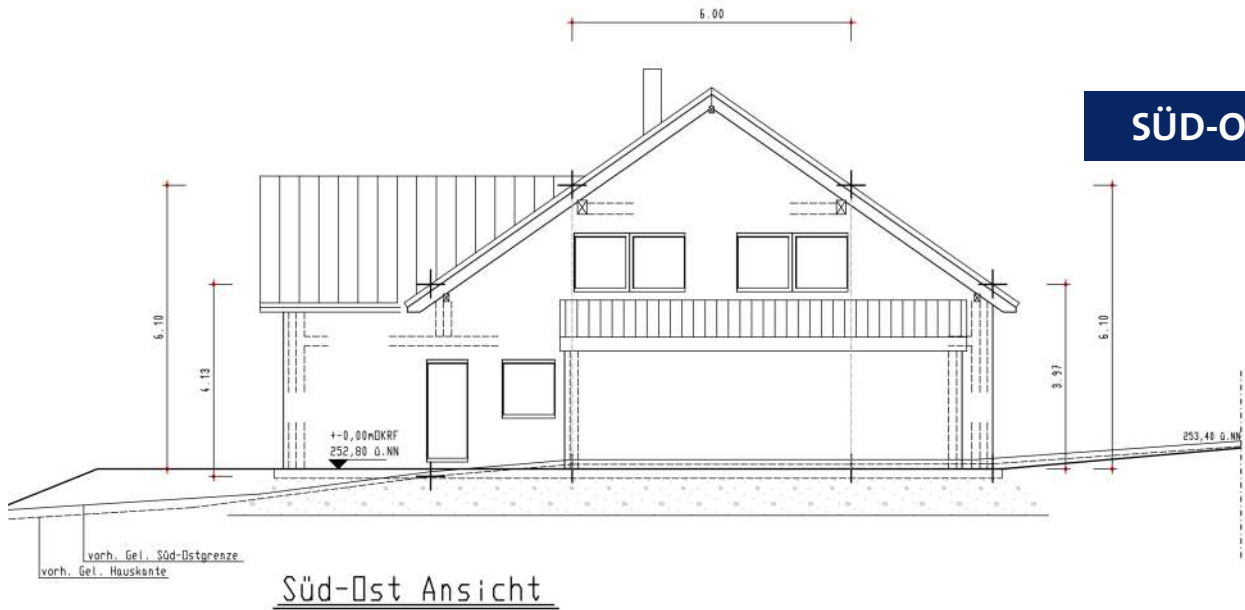
ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# SCHNITT



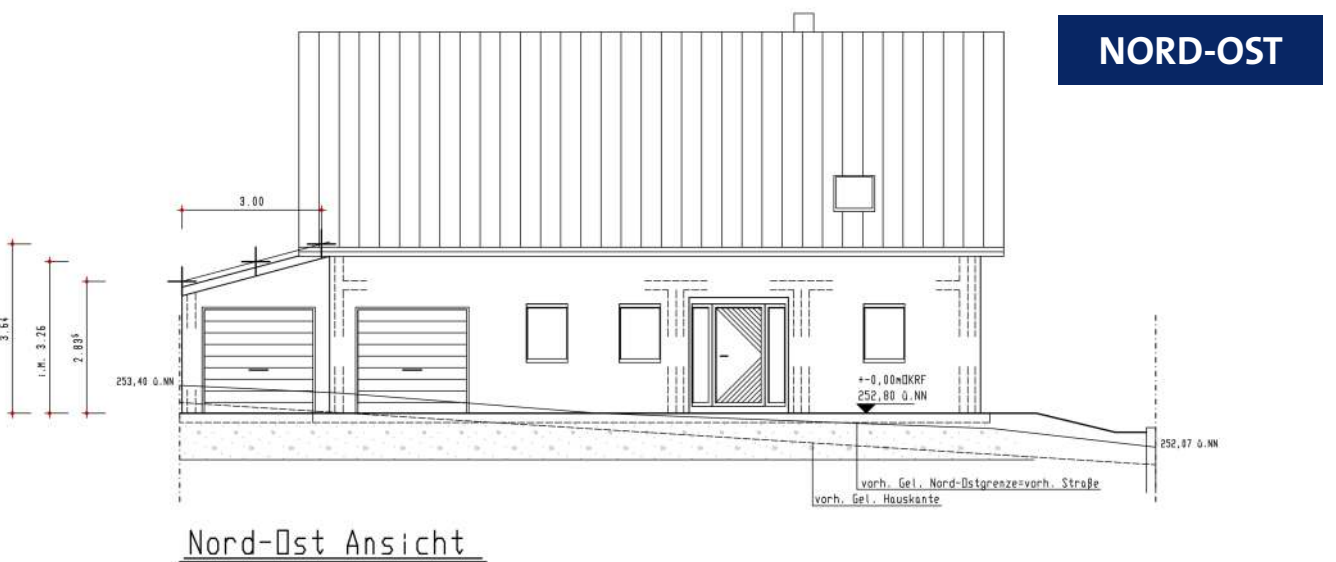
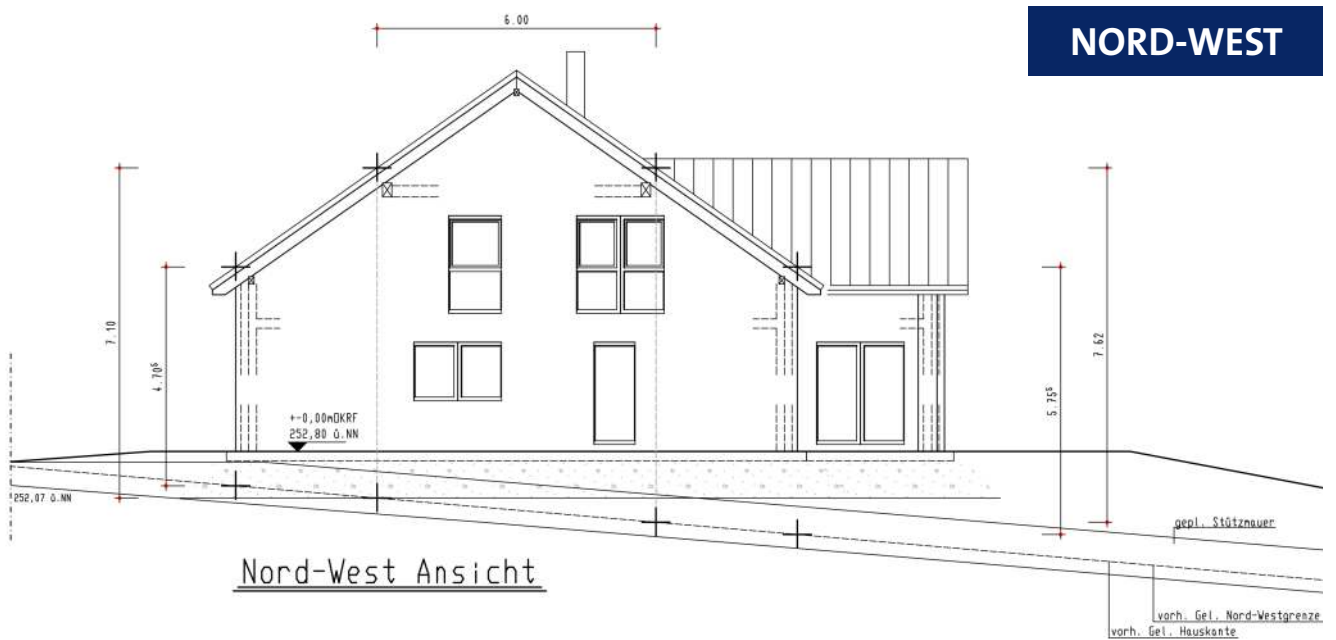
ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# ANSICHT



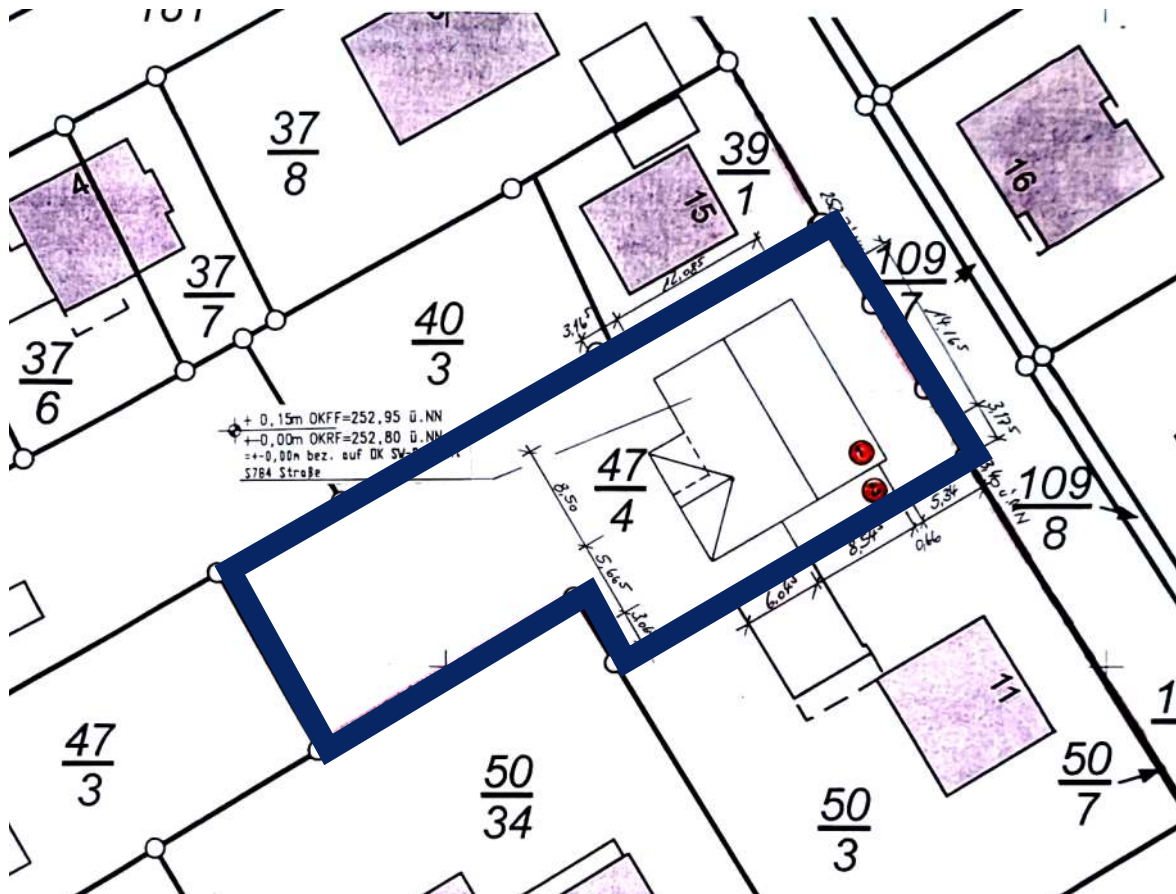
ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# ANSICHT



ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# LAGEPLAN



**ADRESSE:** Über den Beekhöfen 13 · 37079 Göttingen

# ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis: 09.02.2034 Registriernummer NI-2024-004931023 **1**

Gebäude		
Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Ober den Beekhöfen 13 37079 Göttingen	
Gebäudeteil	Einfamilienhaus	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2</sup>	2018	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudefläche (AN)	252,36 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung <sup>4</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>4</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kälteerzeugung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelfarerte 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 <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 Bezugsgröße 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 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  
36593 Horhausen

09.02.2024  
Ausstellungsdatum

*Günther 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 Wärmerückgewinnung der Übergabetechnik  
<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 32,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus = Effizienzklasse A. Energieträger ist Strom, die Wärmeerzeuger sind aus dem Jahr 2018.

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer NI-2024-004931023 **2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,83 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **32,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

63,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß GEG:**  
 Primärenergiebedarf: Ist-Wert 63,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Anforderungswert 111,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle HT: Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>\*K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>\*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 16599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **32,6 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>

**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.

<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> EPH: Enkelfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# DIE LAGE

## ESEBECK



Esebeck ist der nordwestlichste Stadtbezirk der Universitätsstadt Göttingen mit ca. 650 Einwohnern. Die dörflich geprägte Ortschaft liegt nur 3 Kilometer oberhalb der beliebten Ortschaft Elliehausen und somit quasi am westlichen Ortsrand von Göttingen. Von hier fahren Sie in nur wenigen Minuten zu den großen Arbeitgebern der Stadt. Die Fa. Sartorius liegt fast in Sichtweite und auch ins Göttinger Zentrum und zum Bahnhof fahren Sie von hier aus in weniger als 10 Minuten mit dem PKW oder Sie nehmen einfach den Stadtbus, durch den Esebeck als ländlich und dörflich geprägter Ort optimal an das

Verkehrsnetz der Stadt Göttingen angeschlossen ist. Kein Weg also, wenn es um die Versorgung mit den lebensnotwendigen Dingen des Lebens oder das Erreichen vieler Arbeitsplätze in der Stadt oder im Göttinger Umfeld geht.

Wohnqualität ist Lebensqualität, und davon kann sicher niemand genug haben. In diesem Sinne, lassen Sie sich durch dieses Exposé mit einem schönen Immobilienangebot inspirieren. Vielleicht ist es ja genau das, was Ihnen zu Ihrem großen Glück noch fehlt.

ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# 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.



ELEGANTES GROSSES HAUS | GÖTTINGEN-ESEBECK

# 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**