

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



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# UNTEN MIT GARTEN

## 3-ZIMMER-ETW IN LENGLERN



**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLERN

# UNTEN MIT GARTEN

## 3-ZIMMER-ETW IN LENGLERN

Sie wünschen sich eine oder vielleicht auch zwei geräumige und gepflegte Wohnung/en, zum selbst bewohnen oder zur Kapitalanlage? Vielleicht möchten Sie als Paar getrennt wohnen, aber im gleichen Haus? Wohnungen in einem überschaubaren und gepflegten Mehrfamilienhaus ganz in der Nähe von Göttingen? Mit bequemer Hausverwaltung in einer Wohnanlage, möglichst schon mit moderner Heizungsanlage und keinem Investitionsstau?



Dann kann aus Ihrem Wunsch jetzt vielleicht Wirklichkeit werden. Eine gute Gelegenheit bietet sich Ihnen hier mit dieser gut zugeschnittenen 3 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohnungen nur 4 Kilometer bis Göttingen, in Lenglern. Optional können Sie in diesem Mehrfamilienhaus auch noch eine vermietete ca. 80m<sup>2</sup> 3 Zimmer DG Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz zu einem Preis von 195.000 EUR erwerben.

Die hier angebotene schöne Erdgeschoss-Wohnung mit großem Gartenanteil sowie Abstellraum und Garage am Haus, liegt zentral im Ort mit der Bushaltestelle gleich nebenan sowie sehr gut angebunden an die Hauptverkehrsachsen. So gut kann Wohnen sein! Dazu eine gute Infrastruktur mit idealen Einkaufsmöglichkeiten quasi nebenan. Von hier aus können Sie auch bequem mit dem Rad zu Ihrer Arbeitsstelle nach Göttingen fahren. Bis zu einem der großen Arbeitgeber Göttingens, der Firma Sartorius, sind es von hier aus nur 4 Kilometer.

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLERN

# UNTEN MIT GARTEN

## 3-ZIMMER-ETW IN LENGLERN

Die sich im Erdgeschoss des in 1998 erstellten Mehrfamilienhauses befindliche und gepflegte Wohnung, erreichen Sie über ein geräumiges und sehr helles Treppenhaus. Sie bietet Ihnen rd. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem gut zugeschnittenen 3 Zimmer-Grundriss.

Die Zimmer verfügen alle über ausreichend große Fensterflächen. Vom Wohnzimmer und auch von der Küche aus erreichen Sie die geräumige Terrasse mit Zugang zum Garten.

### Zimmergrößen ca.:

Wohnzimmer	rd.29m <sup>2</sup>
Zimmer 1	rd.18m <sup>2</sup>
Zimmer 2	rd.15m <sup>2</sup>
Küche	rd.12m <sup>2</sup>
Bad/WC	rd. 5m <sup>2</sup>
Gäste-WC	rd.2,5m <sup>2</sup>
Abstellraum1	rd.3m <sup>2</sup>
Flur	rd.8m <sup>2</sup>
Terrasse	rd.10m <sup>2</sup>

Gleich neben dem Haus auf der Zuwegung zum Hauseingang befindet sich der zur Wohnung gehörende Abstellraum. Im Spitzboden befindet sich die vor kurzer Zeit erneuerte Gas- Zentralheizung sowie weitere Abstellräume für 4 der 6 Wohnungen. Die zu den Wohnungen gehörenden Garagen befinden sich direkt vor dem Haus, genauso ein großer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen.

Die Wohnung war bislang durchgängig vermietet und ist an die derzeitigen Mieter schon längere Jahre vermietet.

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLERN

# UNTEN MIT GARTEN

## 3-ZIMMER-ETW IN LENGLERN



### ECKDATEN

- Wohnanlage Baujahr 1997
- mit 6 Eigentumswohnungen
- Grundstück 1.010m<sup>2</sup>
- Massivhaus, gut gedämmt
- 3 Wohnebenen im Haus
- 95m<sup>2</sup> ETW, EG, im Angebot
- Wohnung ist vermietet
- 3 Zimmer Grundriss
- hell gefliestes Tageslichtbad
- Sondernutzungsrecht großer Gartenanteil
- neue Gas-Zentralheizung, moderne Brennwertheizung
- Abstellraum in der Wohnung und auch am Haus
- Garagen direkt vor dem Haus
- großer Fahrradabstellraum
- u.v.m.

**ADRESSE:** Mittelstraße 19 · Bovenden OT Lenglern

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

**1.010 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**3**  
ZIMMER

**1**  
GARAGE

**1**  
TERRASSE

**1997**  
BAUJAHR

**Preis: 225.000 €** (einschl. Garage)

Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Käufer.

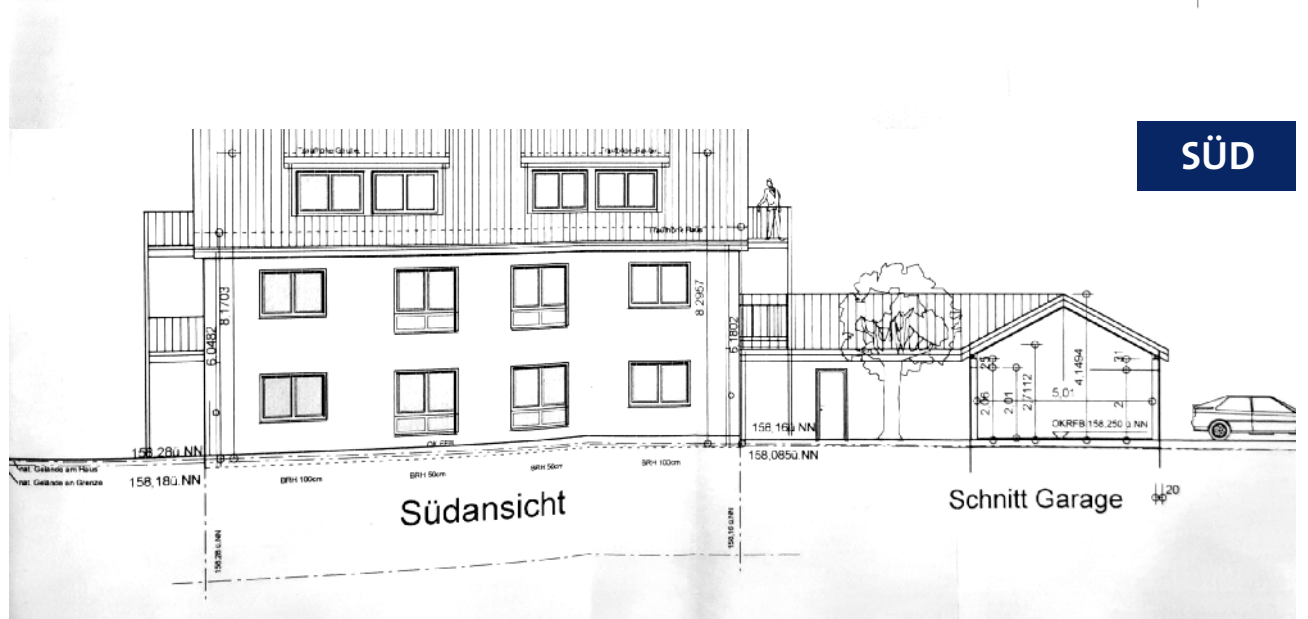
Kosten: 1,79 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Verkäufer.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

# GEBÄUDEANSICHT



3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

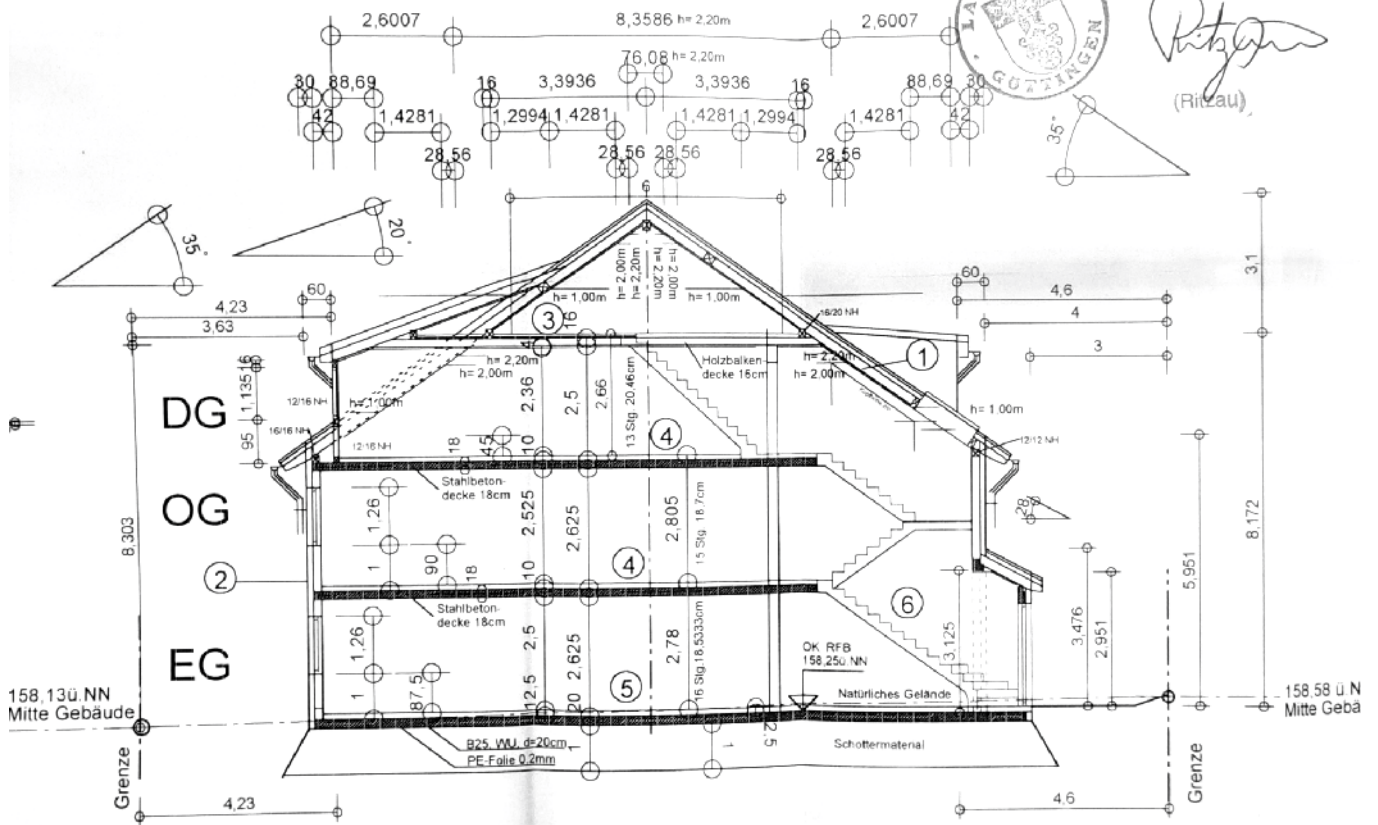
# SCHNITT

Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Göttingen, den 10. Nov. 1998

Landkreis Göttingen  
Der Landrat  
Im Auftrage:



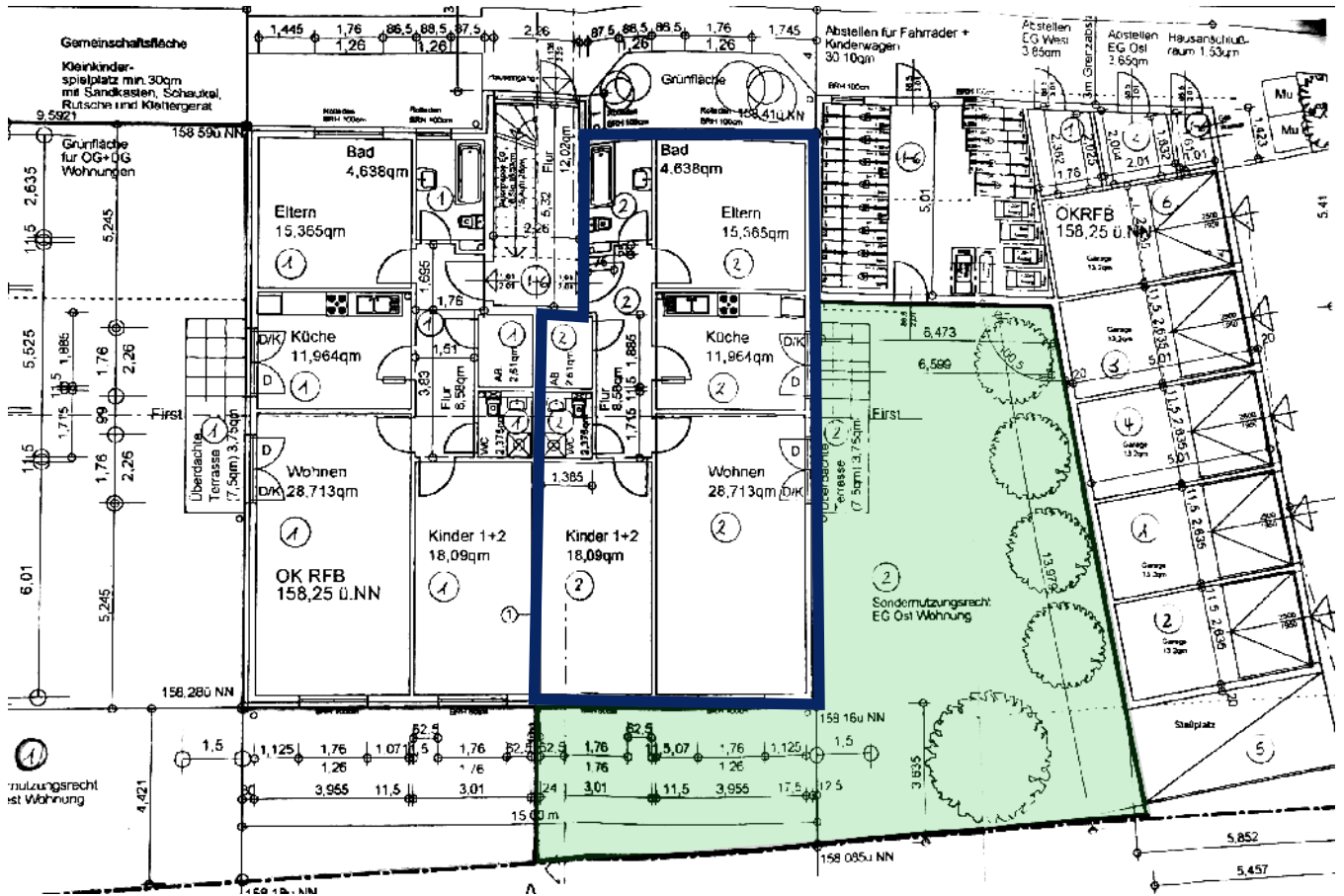
*Ritzau*  
(Ritzau)



Querschnitt A-A

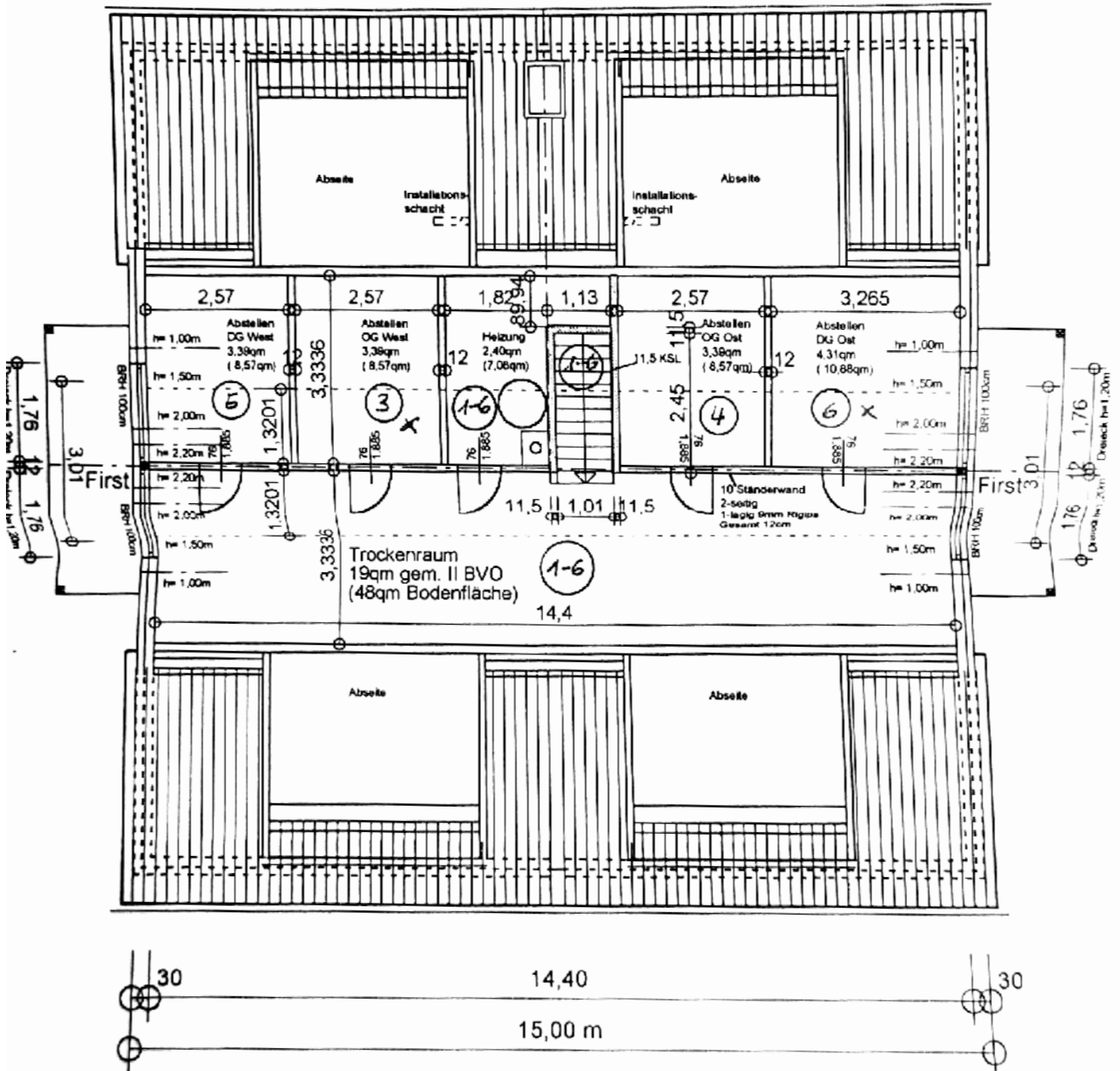
3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

# GRUNDRISS



3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGERN

# SPITZBODEN ABSTELLRÄUME





### 3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLERN

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 30-04-2024

Gebäude		
Gebäudetyp	Wohngebäude	Vorgehensweise: Einflügen – Grafik – aus Datei – Ordner mit Gebäudefoto auswählen und einflügen
Adresse	Mittelstr. 19, 37120 Bovenden	
Gebäudeteil		Gebäudefoto (freiwillig)
Baujahr Gebäude	1997	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	1997	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A <sub>tr</sub> )	636 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien		
Lüftung: <input checked="" type="checkbox"/> Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)		
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 der Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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

Stadtwerke Göttingen AG  
 Manfred Horn (Dipl.-Ing. FH)  
 Hildebrandstr. 1  
 37061 Göttingen

30-04-2014  
 Datum

  
 Unterschrift des Ausstellers

### DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis, ausgestellt am 30.04.2014) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus, das entspricht der Effizienzklasse B. Wesentlicher Energieträger ist Gas. Im Energieausweis angegebenes Baujahr der Gasbrennwertheizung ist 1997.

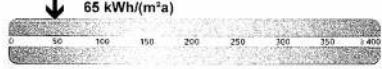
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Energieverbrauchskennwert

Mittelstr. 19, Bovenden

**65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**




Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten     nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Freigabebedarf für Kühlung beträgt bei sommerlichen Gezeiten etwa 0,1 kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchsindex nicht verbucht.

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> *a) [rechtlich bereinigt, klimabereinigt]		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas	Jan 11	Jan 12	38995	7019	1,19	59,8	11,0	70,8
Erdgas	Jan 12	Jan 13	37326	6719	1,09	52,5	10,6	63,1
Erdgas	Jan 13	Jan 14	37467	6744	1,05	50,7	10,6	61,3
								Durchschnitt: 65,1

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellierten Endenergiebedarfe beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Sollten Energieverbrauchskennwerte und Vergleichswerte, die keinen Warmwasseranteil enthalten, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudetyp 25 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) entfallen können.

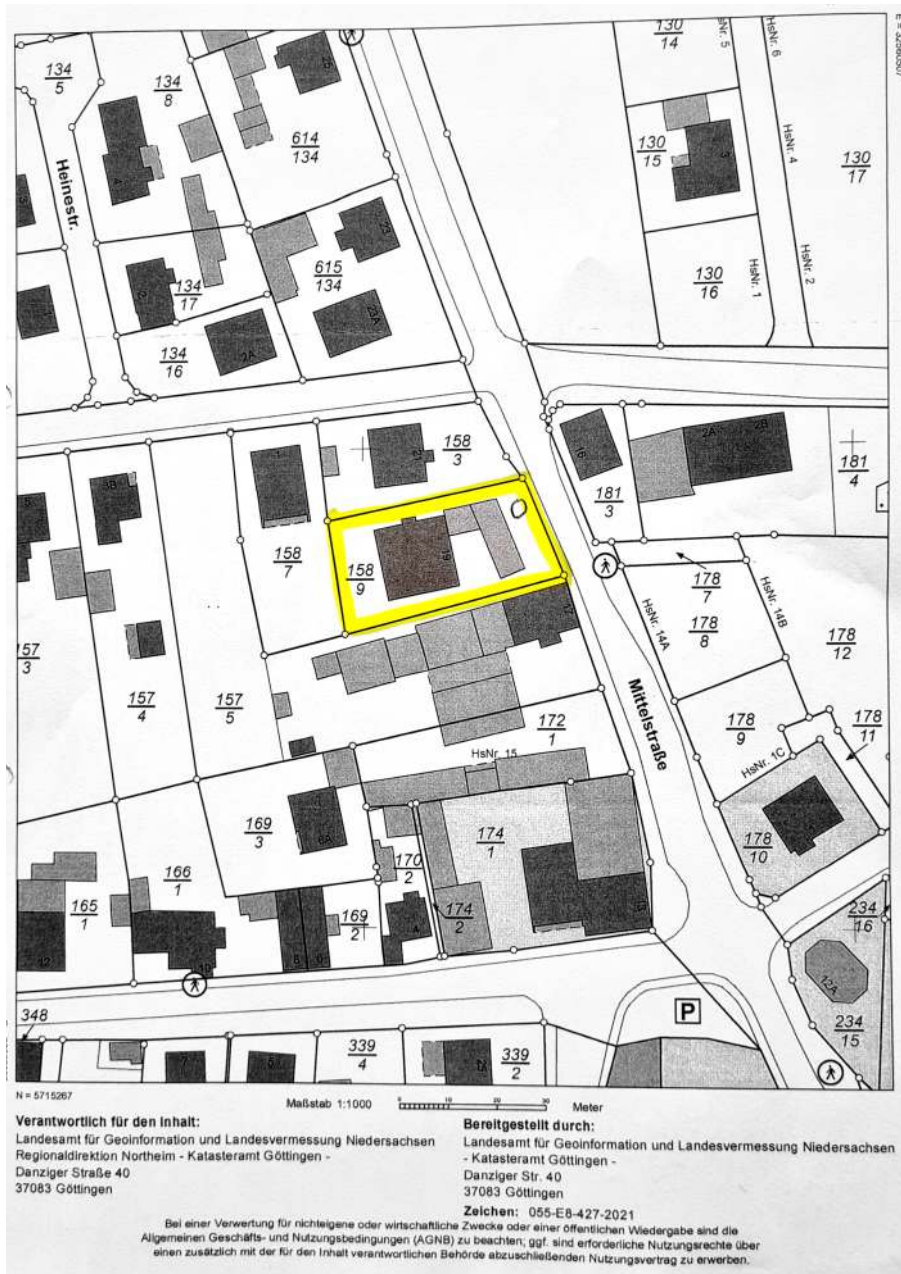
Sollte Energieverbrauchskennwert eines mit Kern- oder Nichtkern-Beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass bei Nichtkern-Beheizung um 15 – 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kernbeheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>tr</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Bei tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes, welche insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchswert abweichen.

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

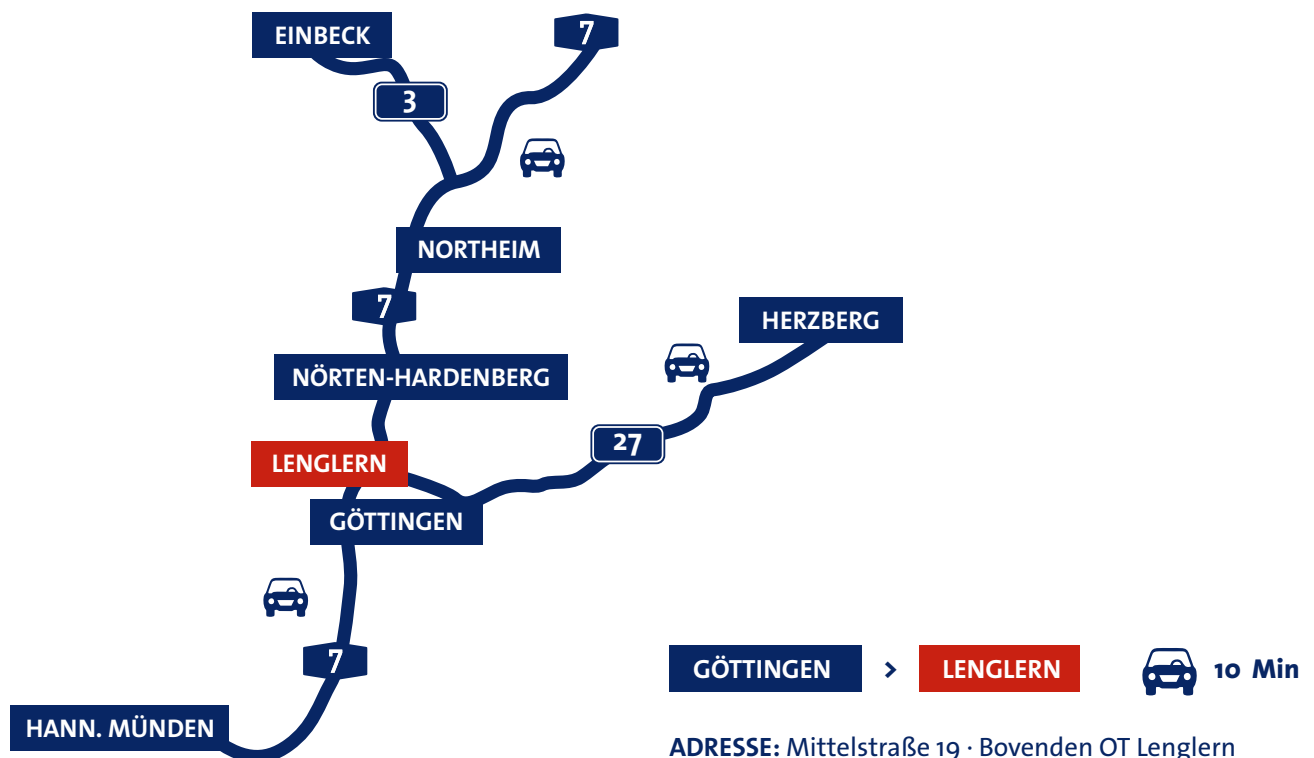
# LIEGENSCHAFTSKARTE



3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLERN

# DIE LAGE

## LENGLERN / BOVENDEN



Lenglern ist ein zum Flecken Bovenden gehörender beliebter und familienfreundlicher Ort mit ca. 2.200 Einwohnern und guter Anbindung. Auch Bus und Bahn Richtung Göttingen. Bis in die Göttinger Innenstadt fahren Sie von hier aus max. in 10 Minuten. Verkehrstechnisch gut gelegen an den Hauptverkehrsachsen A7 und B3 ist Lenglern in alle Himmelsrichtungen gut angebunden.

Die Arbeitsplätze der größeren Göttinger Arbeitgeber erreichen Sie von hier aus in 5 bis 15 Minuten mit dem PKW. Beispielsweise liegt der Global Player, die Sartorius AG, mit der Hauptniederlassung gleich nebenan. Bis zu den Arbeitsplätzen in Göttingens Krankenhäuser

oder die Max-Planck Forschungseinrichtungen im Bereich Göttingen-Weende und Nikolausberg, sind es nur 5-8 Kilometer. Genauso sind Sie in knapp 5 Minuten bereits über den Anschluss Göttingen Nord auf der A7 unterwegs.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Göttingen oder auch in Bovenden. Die Haupteinkaufsmeile, der Kauf Park Göttingen, liegt z.B. nur 3 Kilometer südlich. Ein Bäcker, Friseur, Ärztliche Versorgung, einige Handwerksfachbetriebe, Bank/Sparkasse sowie Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

# 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.



3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

# 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

3-ZIMMER-ETW | BOVENDEN LENGLEARN

# IHRE NOTIZEN

## SCHNELL VERMERKT

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit wird nicht übernommen.** Allgemeine Geschäftsbedingungen: Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage falls, ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Käuferseite vorgenommen werden. Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden durch Legitimationsprüfung festzustellen.



HENNING **HAUS**