

www.henninghaus.de



EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

WOHNEN GANZ GROSS

FWH HARDEGSEN/GLADEBECK



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

WOHNEN GANZ GROSS

FWH HARDEGSEN / GLADEBECK

Sie möchten sich zusammen mit Ihrer großen Familie oder auch befreundeten Familien zusammen einen gemeinsamen Wohnraum erfüllen? Sie suchen eine Immobilie nicht weit weg von Göttingen mit guter Anbindung an die Hauptverkehrsachsen und einer regelmäßigen Busverbindung auch nach Göttingen? Und das in



einem familien- und kinderfreundlichem Ort, nicht zu klein und nicht zu groß? Dann haben wir mit dieser Immobilie vielleicht das Haus im Angebot, mit dem Sie sich Ihren Wohnraum erfüllen können.

Seien Sie gespannt auf ein großes Fachwerkhaus aus dem Baujahr ca. 1850 mit 3 Wohnebenen im Raum Hardegsen. Das gut gepflegte Haus mit ca. 340m² Wohnfläche bietet Ihnen in 3 separaten Wohnungen mit ca. 120m², 170m² und 55m² eine gute Wohnqualität und viel Wohn-/und Gestaltungsspielraum. Hinzu kommen Nutzflächen wie Flurbereiche, Waschküche/Abstellraum und ca. 50% des Dachgeschosses, welches zurzeit als Wäscheboden und Werkstatt genutzt wird, vielleicht auch noch ausbaufähig zu einer weiteren kleinen Wohnung. Das interessante und gut gepflegte Haus, in welches auch regelmäßig investiert worden ist, wird von den derzeitigen Eigentümern noch selbst genutzt. Sie finden das Haus in einem gemütlichen und zur Großgemeinde Hardegsen gehörendem Dorf namens Gladebeck (ca. 1.300 Einwohner) nur gut 10 KM nördlich von Göttingen. Bis in das Göttinger Zentrum fahren Sie von hier mit Ihrem PKW in nur 15 Minuten.

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

WOHNEN GANZ GROSS

FWH HARDEGSEN / GLADEBECK

Das geräumige Fachwerkhaus ist zum Teil unterkellert. Der Kellerbereich ist von der im EG liegenden Waschküche (Abstellraum) aus erreichbar. Dort befinden sich die Öltanks der Heizungsanlage. Das Fundament und der Sockel des Hauses bestehen aus Bruchsteinen, die Wände aus Holzstein- und Holzlehmfachwerk, die Innenwände und



auch Deckenflächen sind zum Teil mit Lehmputz verkleidet. In 1995 wurde das Haus im Zusammenhang mit angrenzenden Gebäuden in das Verzeichnis der Baudenkmäler aufgenommen. Die Ostseite der Hausfassade wurde vor ca. 14 Jahren im Zuge eines Dorferneuerungsprogramms komplett saniert und insbesondere der separate Hauseingang zur unteren Wohnung neugestaltet, ein Balkon für das Obergeschoss angebaut sowie das Fachwerk freigelegt und saniert. Insgesamt ist in das Haus laufend investiert worden, so dass der Allgemeinzustand augenscheinlich mit gut zu bewerten ist und auch die beiden Hauptwohnungen hinsichtlich der Wohnqualität einen aktuelleren Standard aufweisen, was auch auf die vorhandenen Installationen zutrifft. Es erwarten Sie großzügige und ansprechende Räume in 3 separaten Wohnungen mit moderneren Bädern. Die Geschosshöhen der einzelnen Wohnebenen sind sehr gut und liegen teilweise bei Raumhöhen von mehr als 2,50m. Das geräumige Dachgeschoss bietet weitere Ausbaureserven. Manko derzeit ist der noch fehlende Parkraum für ggf. vorhandene PKW. Derzeit ist Parken an der Straßenseite oder beim Nachbarn angesagt. 3-4 PKW-Stellplätze lassen sich nach unserer Einschätzung aber auch noch an der westlichen Gartengrundstücksseite herstellen. Insgesamt aber eine gut gepflegte Immobilie.

BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

WOHNEN GANZ GROSS

FWH HARDEGSEN / GLADEBECK

Nebenkosten/Betriebskosten:

Die Nebenkosten für das Haus mit ca. 340m² Wohnfläche lagen in den letzten 4 Jahren einschließlich der Heizkosten bei durchschnittlich rd. 6.300,00 EUR im Jahr. Das entspricht einem sehr guten Wert von 525,00 EUR im Monat oder ca. 1,54 EUR je m² im Monat.

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 an die Nord-Südachse A7 und B3 zu wohnen, dann werden Sie sich hier in diesem gepflegten Haus mit eigenem schön eingewachsenen Grundstück und quasi vor den Toren der Stadt bestimmt sehr wohl und zuhause fühlen.

ECKDATEN

- Fachwerkhaus Baujahr ca. 1850
- Eigentumsgrundstück 506m²
- ca. 460m² Wohn- und Nutzfläche
- davon ca. 340m² Wohnfläche
- 3 separate Wohnungen, 3 Wohnebenen
- 4 Bäder, 2 weitere WC
- EG Wohnung mit separatem Zugang
- Investitionen sind laufend erfolgt
- guter Zustand und geräumige Raumsituation
- gute Geschosshöhen von mehr als 2,50m
- modernisierte Bäder
- ältere Buderus Öl-Zentralheizung

ADRESSE: Hauptstraße 23 · 37181 Hardeggen / Gladebeck

340 m² BEWOHNBARE FLÄCHE
506 m² GRUNDSTÜCK
4 BADEZIMMER
3 WOHNUNGEN
3 WOHNEBENEN
1850 BAUJAHR

Preis: 385.000 €

Kosten: 3,57 % 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

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

IMPRESSIONEN



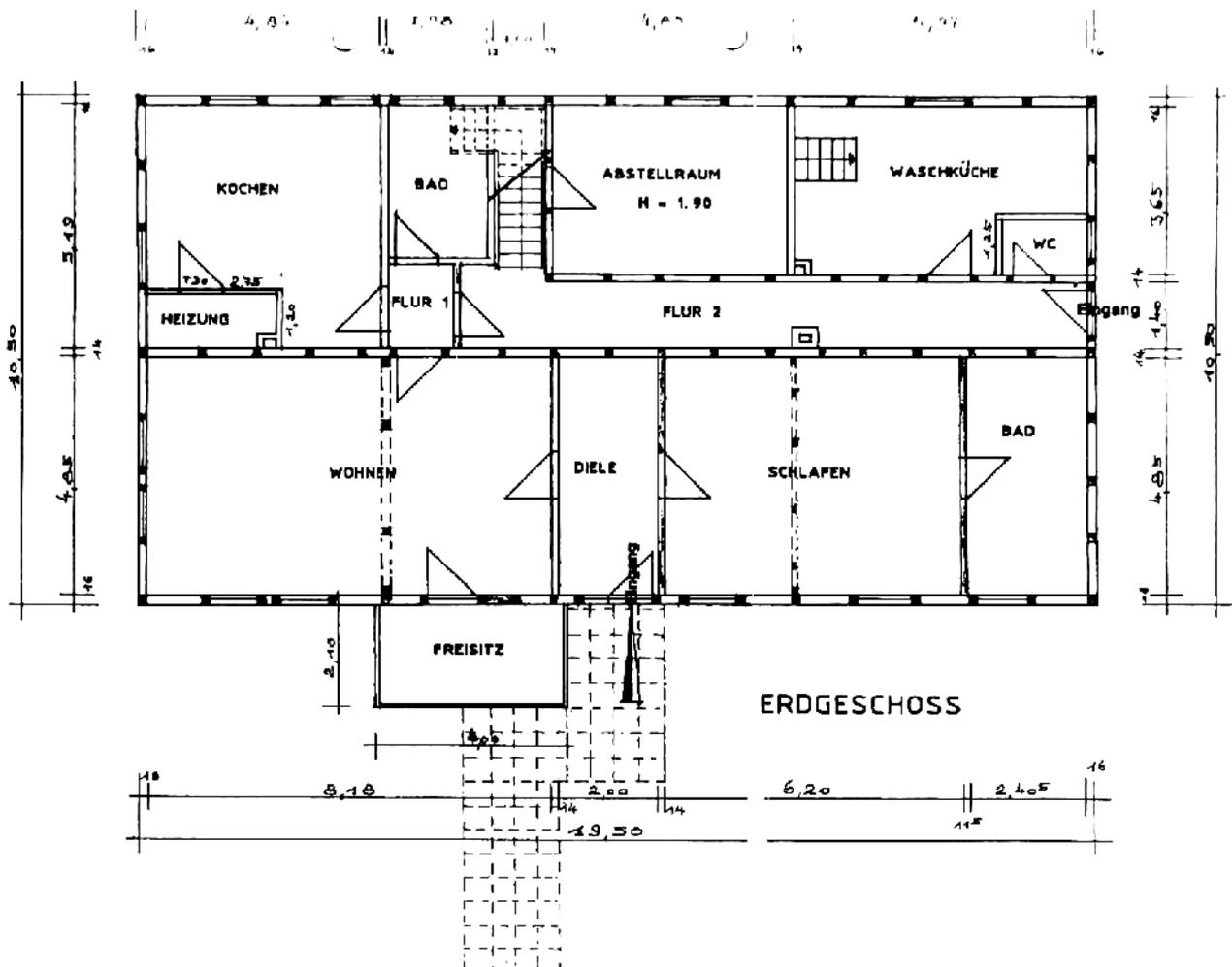
BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

GRUNDRISS

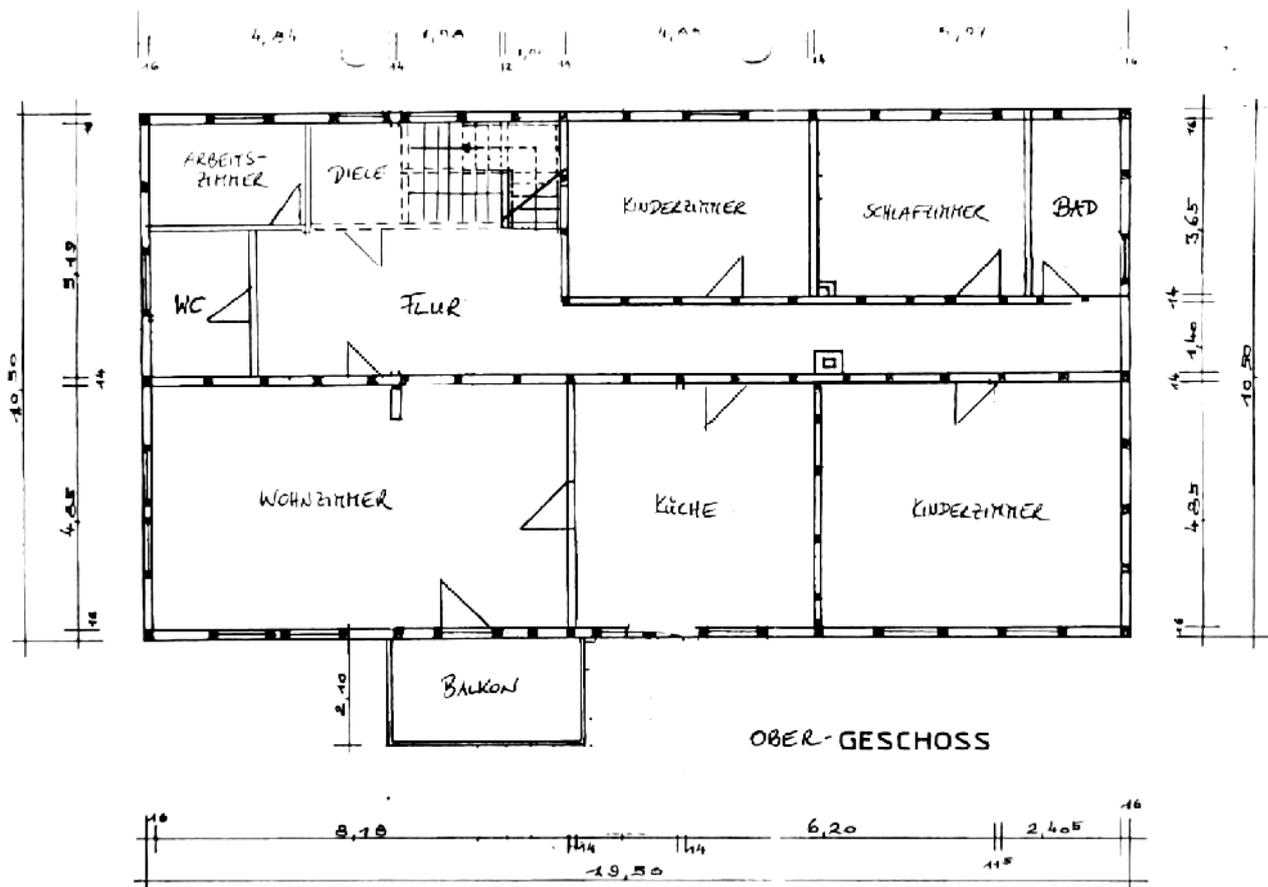
ERDGESCHOSS



WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

GRUNDRISS

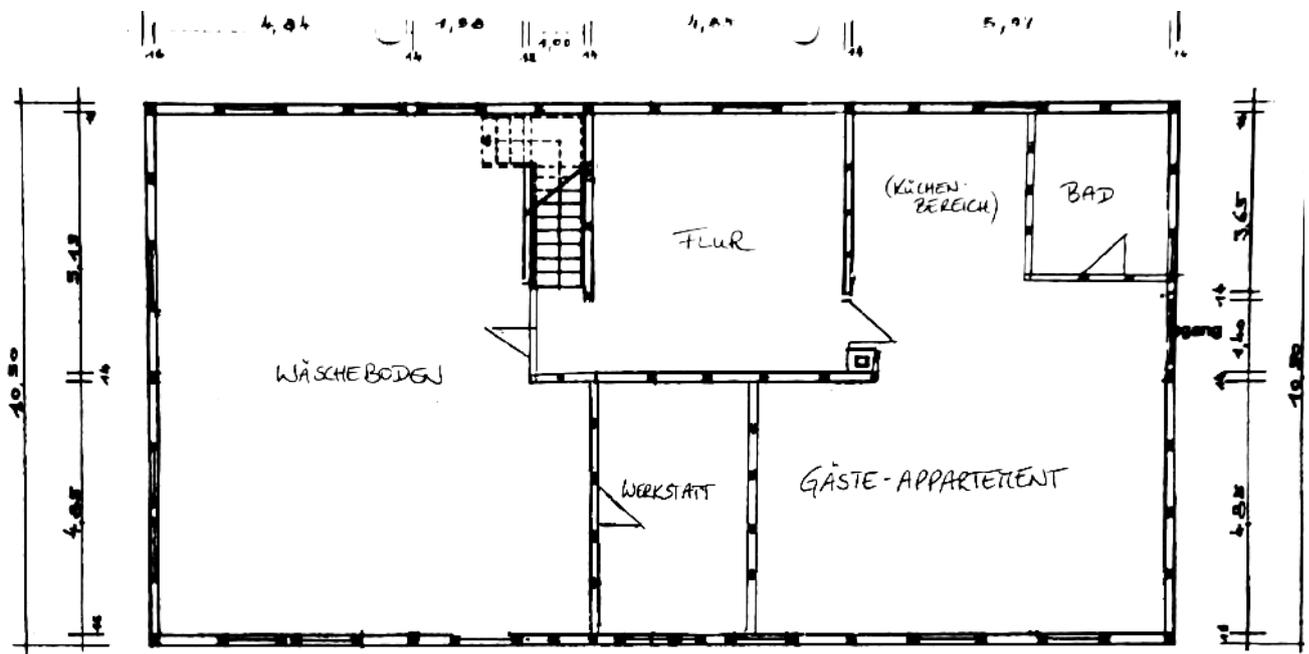
OBERGESCHOSS



WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



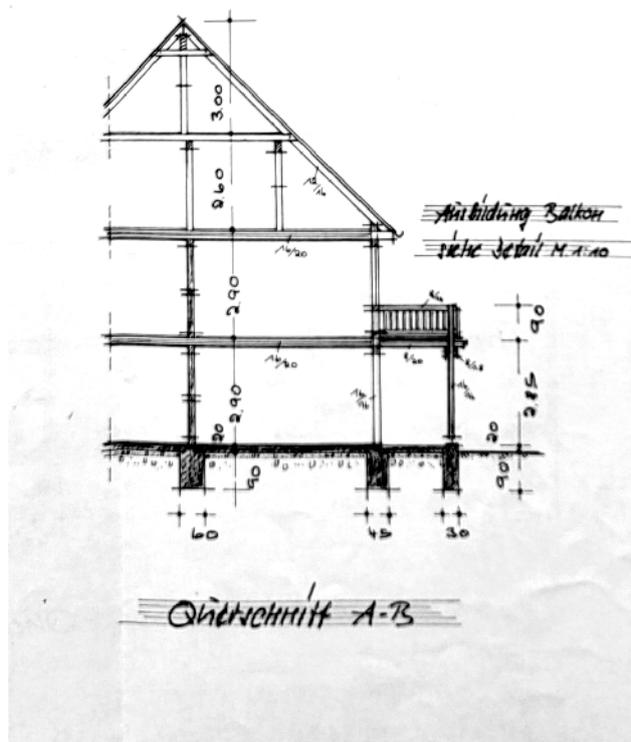
DACHGESCHOSS
(mit Schräge)

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

SCHNITT

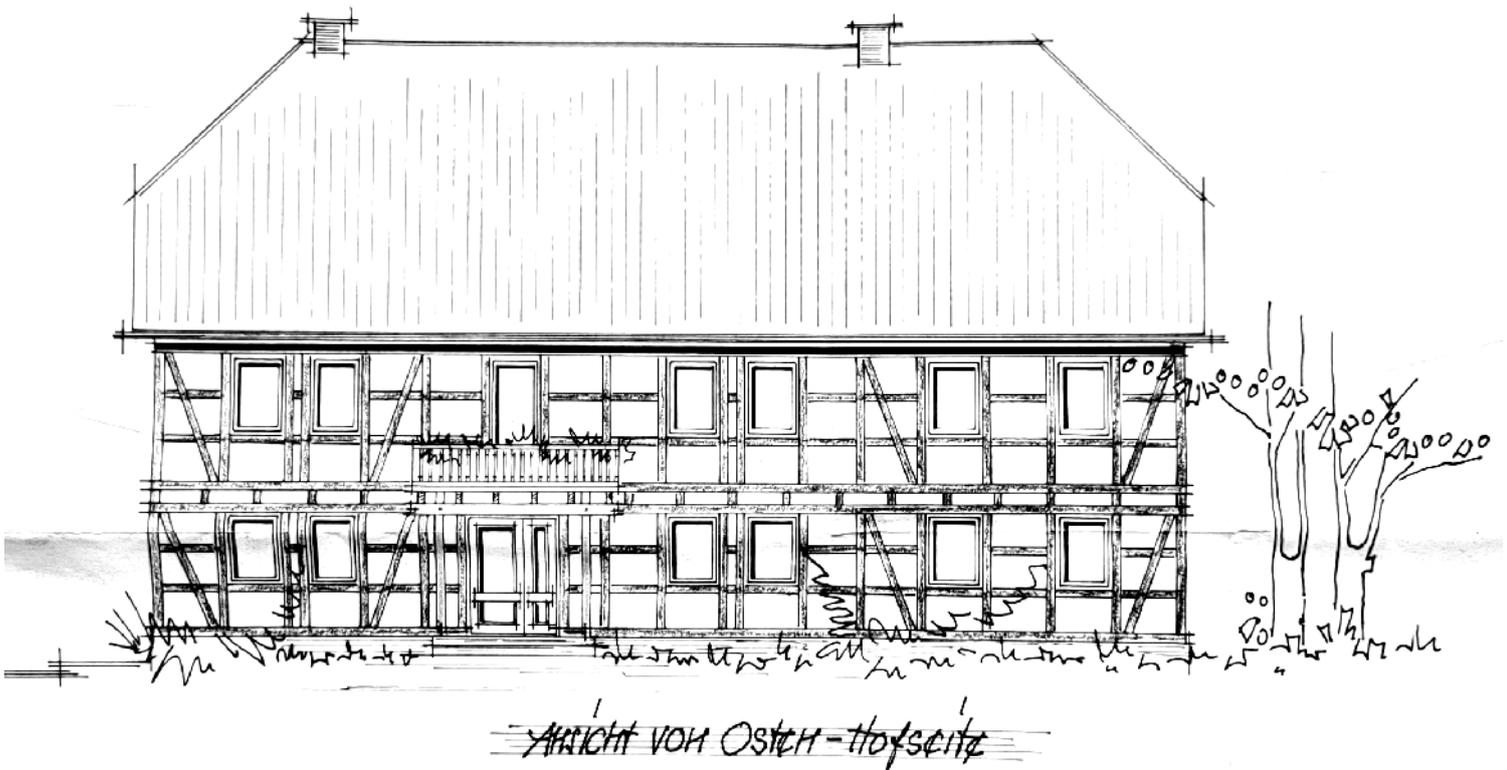


Ansicht von Süden (Brennstraße)



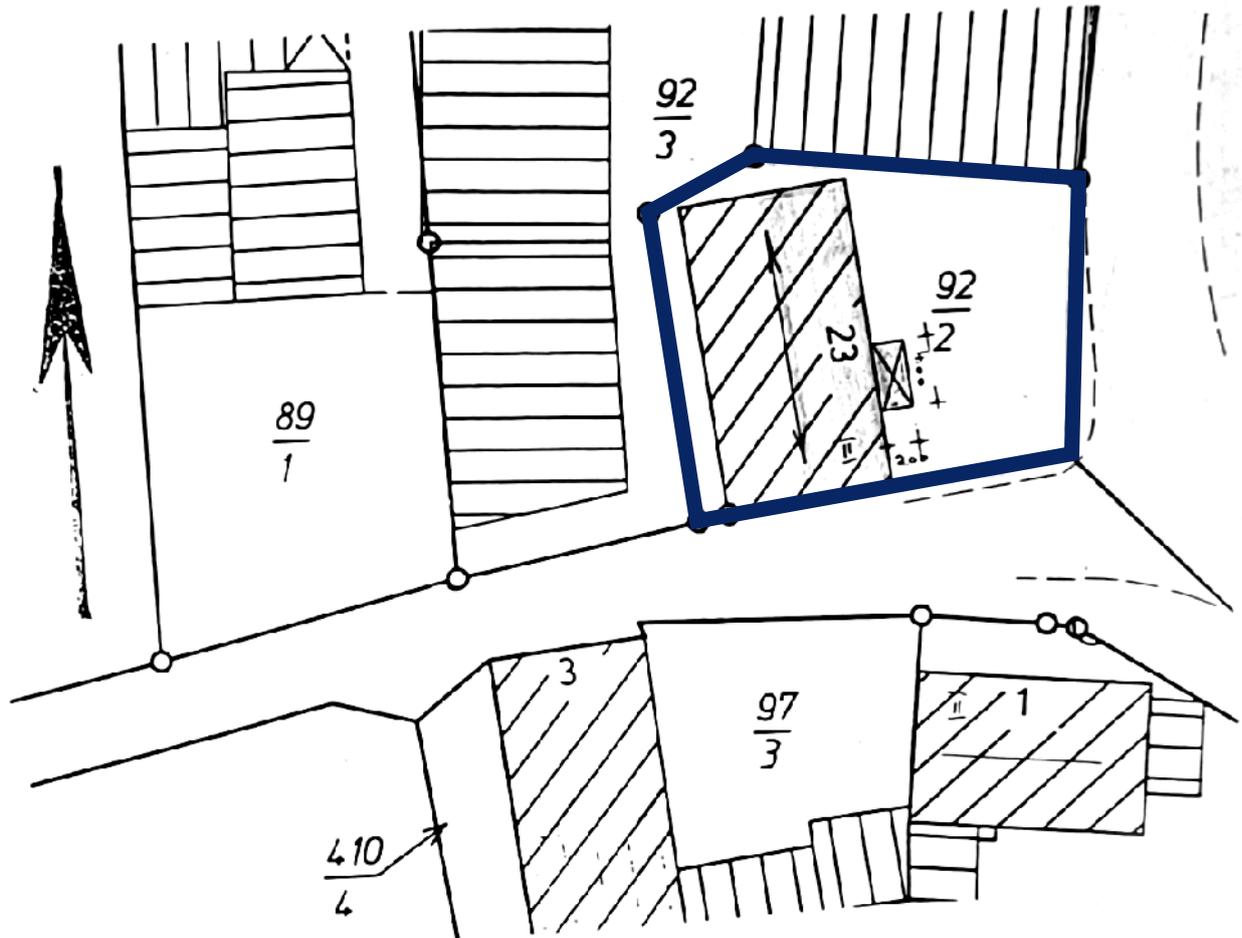
WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

FACHWERKANSICHT



WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

LIEGENSCHAFTSKARTE



WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

ENERGIEAUSWEIS

DER ENERGIEAUSWEIS

Das Haus wird beheizt mit einer 29 Jahren alten und regelmäßig gewarteten Buderus Öl-Zentralheizung. Der Energieausweis ist angefordert und wird zurzeit erstellt. Er wird zur Besichtigung vorliegen..

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

DIE LAGE

HARDEGSEN OT GLADEBECK



ADRESSE

Hauptstraße 23 · 37181 Hardegsen / Gladebeck
 Ca. 10 Minuten PKW-Fahrtzeit Göttingen

GÖTTINGEN > **HARDEGSEN/GLADEBECK**  10 Min

Nur gut 10 PKW Minuten nördlich von Göttingen entfernt, liegt die zur Großgemeinde Hardegsen gehörende Ortschaft Gladebeck. Mit seinen ca. 1.300 Einwohnern ist Gladebeck nicht ganz klein. Hier können Sie sich sehr wohl fühlen. Ein gepflegter und familiär geprägter Ort, in dem sich in den letzten Jahrzehnten das Dorfleben doch sehr verändert hat. Durch mehrere nacheinander entwickelte Neubaugebiete, haben sich hier seit den 70' er Jahren immer wieder neue Familien angesiedelt und sich hier langfristig niedergelassen. Im aktuellen Baugebiet mit 23 Bauplätzen wird grade fleißig gebaut, so dass sich grade weitere Familien neu im Ort ansiedeln. Der Ort bietet durch den vorhandenen größeren Kindergarten sowie ein breites aktives Vereinsangebot insbesondere auch jungen Familien ein gutes Zuhause. Die Grundschule befindet sich Hardegsen, weiterführende Schulen befinden sich in Moringen oder auch in Göttingen. Hardegsen bietet Ihnen ansonsten auch alles, was Sie zum Leben brauchen. Die Busverbindung nach Göttingen ist sehr gut. Hier ist die Welt noch in Ordnung, so wie man so schön sagt. Neben einer Gaststätte und einigen Handwerksbetrieben befindet sich auch ein Bäcker im Ort. Die Anbindung zu den Hauptverkehrsachsen ist sehr gut. Bis zu den großen Arbeitgebern nach Göttingen, z.B. Sartorius, Uni-Klinik etc., fahren Sie von hier aus in nur 10 Minuten mit dem PKW oder in 20-25 Minuten mit dem E-Bike. Wenn Sie nicht weit von der Stadt leben und Ruhe sowie Natur genießen möchten, Sie Radfahren und Spaziergehen mögen, sich im Kreise einer gut funktionierenden Dorfgemeinschaft wohl fühlen können, dann sollten Sie sich ernsthaft mit diesem, vielleicht Ihrem künftigen Haus in Gladebeck beschäftigen.

WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

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 Hardeggen zu Hause

- Bankkaufmann
- Sparkassenbetriebswirt
- langjährige Vertriebserfahrung

+49 (0) 151.531 405 32
schaper@henninghaus.de
www.henninghaus.de



MARLEEN GONSIOR

Im administrativen Teil wird Henning Schaper durch seine Tochter **Marleen Gonsior** 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 / Quadrocoptern geschult und in der Lage, unter Beachtung der entsprechenden behördlichen Regelungen und Auflagen, optimale Luftbildaufnahmen der zu vermarktenden Immobilien zu erstellen.



WOHNEN GANZ GROSS | FACHWERKHAUS HARDEGSEN / GLADEBECK

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**