

EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

MIRABELLEN IM GARTEN FWH IN HOLZMINDEN



MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

MIRABELLEN IM GARTEN

FWH IN HOLZMINDEN

Wir möchten Sie hier neugierig machen auf ein größeres gemütliches Fachwerkhaus in einem Dorf namens Golmbach (900 Einwohner) in der Nähe von Holzminden. Sie suchen kein Standardhaus sondern eher etwas individuelles, etwas älteres mit Charme und mit Möglichkeiten, sich weiter zu entfalten? Sie mögen Holz mehr als



Beton und träumen davon, in Ihrem eigenen großen sonnigen Garten zu arbeiten und Ihren Gartentraum zu verwirklichen? Vielleicht träumen Sie auch von einem Haus mit einer Werkstatt und Platz für Hobby und co? Über ein geräumiges und gemütliches Fachwerkhaus mit viel Platz haben Sie dabei auch schon nachgedacht; über ein Haus, das Ihnen nicht mehr viel Arbeit mit Sanierung macht und in das Sie schon bald einziehen können? Wenn Sie sich hierin wiederfinden, dann sollten Sie sich mit dieser schönen und gepflegten Immobilie in Golmbach auf jeden Fall beschäftigen.

Das frühere Bauernhaus mit dem Ursprungsbaujahr ca. 1914, besteht im Untergeschoss aus massiven Mauerwerk und im Obergeschoss aus Fachwerk. Es wurde in den letzten 25 Jahren in größeren Teilen saniert und renoviert. Beispielsweise erfolgte in 2002 die Erweiterung des Obergeschosses auf einem Teil der Nebengebäude, um dadurch in Verbindung mit einem Anbau einen komfortablen ca. 70m² großen Wohn- Essbereich im Obergeschoss zu haben. Hier steht auch der mit Holz befeuerte Kaminofen, der grade in der kalten Jahreszeit zur besonders gemütlichen Atmosphäre in diesem Teil des Hauses beiträgt. Dieser direkt angrenzend und mit Zugang zu einer wunderschönen großen und zum Teil überdachten Dachterrasse, von der aus Sie einen herrlichen Blick über den optimal in Süd-/Westausrichtung liegenden Garten haben.

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

MIRABELLEN IM GARTEN

FWH IN HOLZMINDEN

Hier lassen sich die lauen Sommerabende bei einem Gläschen Wein oder einer Tasse Tee ganz entspannt genießen und Sie können in dörflicher Ruhe ungestört den Sonnenuntergang verfolgen. Über eine bequeme Treppenanlage gelangen Sie auch von der Dachterrasse direkt in den Garten. Die Holzdielen der Dachterrasse sind teilweise beschädigt und sollten aus unserer Sicht erneuert werden.

Neben der Erweiterung der Wohnfläche und dem Anbau, wurden die Elektrik sowie im Zuge der erfolgten Badsanierungen auch die Installationen von Wasserleitungen etc. erneuert. Die Außenwände auf der südlich gelegenen Seite sind von innen gedämmt worden. Die Fenster mit Isolierverglasung sind größtenteils in den letzten 15-20 Jahren erneuert worden. In der Verlängerung des Erdgeschosses gelangen Sie über den Hinterausgang in einen überdachten Innenhof. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer kleinen Scheune (Werkstatt), zum Carport für Ihren PKW sowie zu den ehemaligen Wirtschaftsräumen, früher Stallungen, in welchen sich u.a. die Öl-Zentralheizung aus 1997 befindet. Zum Innenhof haben Sie eine PKW-Zufahrt an der rechten Seite des Hauses.

Geboten wird Ihnen in diesem Haus viel Platz. Ca. 250m² Wohnfläche verteilen sich großzügig auf 2 Wohnebenen mit noch guten Geschosshöhen von ca. 2,60m im EG und 2,20m im OG.

Im **Erdgeschoss** befinden sich neben Küche und gepflegtem Bad mit Dusche und Badewanne/Whirlpool noch 3 Zimmer, ein Abstellraum und eine renovierungsbedürftige Gästetoilette.

Im **Obergeschoss** befindet sich das ca. 70m² große Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche und Kaminecke sowie Zugang zur großen Dachterrasse, ein neueres Bad mit großer Dusche sowie 5 ggf. 6 weitere Zimmer in unterschiedlichen Raumgrößen.

Der Gesamtzustand der Immobilie macht einen guten Eindruck, dennoch sollten Sie ein Budget für noch erforderliche weitere Renovierungsarbeiten einplanen. Insgesamt betrachtet eine tolle Immobilie!

Fazit

Wenn Sie sich für ein in großen Teilen schon saniertes Haus mit gutem Platzangebot und idyllischem Gartengrundstück in einem dörflichen Umfeld im Naherholungsgebiet Solling/Vogler interessieren, dann sollten Sie diese gute Gelegenheit nutzen und sich dieses bereits in größeren Teilen sanierte Haus nicht entgehen lassen. Neugierig geworden? Dann freuen wir uns über Ihre Nachricht.

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

MIRABELLEN IM GARTEN

FWH IN HOLZMINDEN



ECKDATEN

- Eigentumsgrundstück ca. 978m²
- Baujahr 1914, saniert und angebaut seit 1999
- Fachwerkhaus mit massiv gemauertem Untergeschoss
- Erweiterung und Anbau mit Dachterrasse aus 2002
- 2 Wohnebenen mit ca. 250m² Wohnfläche
- EG ca. 80m² mit 3 Zimmern und OG ca. 170m² mit 7 Zimmern
- 2 gut gepflegte Bäder
- Öl-Zentralheizung aus 1997
- Nebengebäude/Garage/Stall/Scheune
- u.v.m.

ADRESSE: Holenberger Straße 12 · 37640 Golmbach, Holzminden (Kreis)

250 m²
BEWOHNBARE
FLÄCHE

978 m²
GRUNDSTÜCK

3
STELLPLÄTZE

2
BÄDER

7
ZIMMER

1914
BAUJAHR

Preis: 238.000 €

Kosten: 1,98 % Courtage vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. für den/die Käufer.

Kosten: 1,98 % 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

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

IMPRESSIONEN



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

GRUNDRISS



BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

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

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

GRUNDRISS

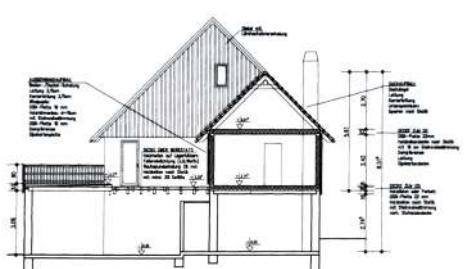


BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER

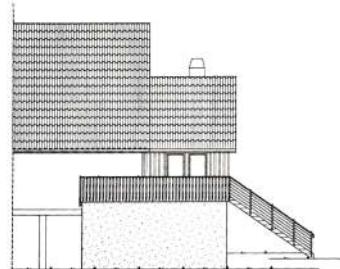
HENNING HAUS | ☎ +49 (0) 151.531 405 32 | schaper@henninghaus.de | USt-IdNr.: DE340898061 | HRA 201940

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

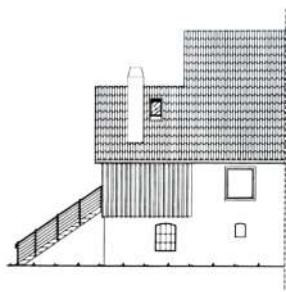
ANSICHT ANBAU



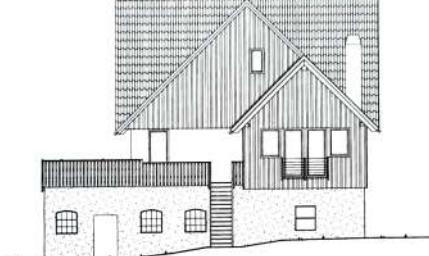
QUERSCHNITT ANBAU M:1:100



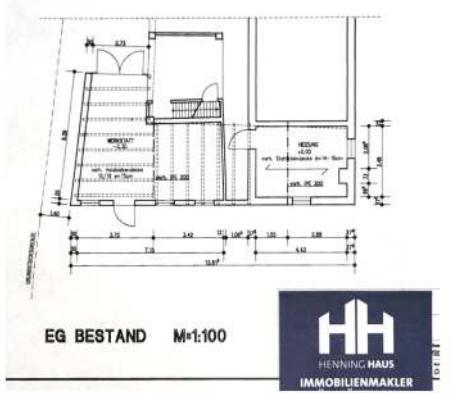
NORWESTANSICHT M:1:100



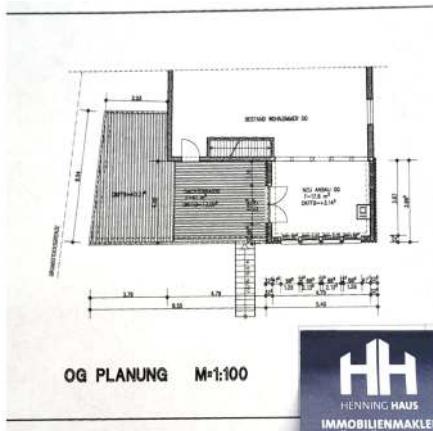
SUEDOSTANSICHT M:1:100



SUEDWESTANSICHT M:1:100



EG BESTAND M:1:100



OG PLANUNG M:1:100



BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER

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

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

LAGESKIZZE



MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 27.07.2032 Registriernummer: NI-2022-004174230 1

Gebäude	
Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse:	Hausnummer: 12 Strasse: Golmbach
Gebäudetyp ¹ :	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ² :	1914
Baujahr Wärmeversorger ³ :	1997
Anzahl der Wohnungen:	1
Gebäudefläche (m ²):	294,3 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentlicher Energieträger für Heizung ⁴ :	Heizöl EL
Wesentlicher Energieträger für Warmwasser:	Heizöl EL
Erneuerbare Energien:	<input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Windkraft <input type="checkbox"/> Sonstige (Angabe)
Art:	Vernutzung:
Art der Lüftung ⁵ :	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Schachtlüftung
Art der Kühlung ⁶ :	<input type="checkbox"/> Passe Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme <input type="checkbox"/> Generierte Kälte
Inspektionserfordrig Klimaanlagen ⁷ :	<input type="checkbox"/> Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nächste Falluntersuchung der Inspektion: _____
Anlass der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung (Angabe)

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 durch die Auswertung des Energiebedarfs ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, der im Falle des § 7 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen muss. Die tatsächliche Nutzung kann durch die Angabe der tatsächlichen überlagernden Verteilung der energetischen Qualitäten (siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modellansiedlungsplankennungen (siehe 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsermittlung). Die Ergebnisse sind unter Seite 2 detailliert. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Preisniveau

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenherkunft/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (tatsächliche Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben in Energieausweisen beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbzeichnung):
Karl-Heinz Sode
Gebäudeflüsterer
Registriert
37677 Lemgo

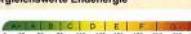
Unterschrift des Ausstellers:


Ausstellungsdatum: 28.07.2022

1 Datum des angezeigten (NEO), angehobenes (NEO) oder angehobenes Änderungszeitraums zum GEG
2 nur im Falle des § 7 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
3 nur im Falle des § 7 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
4 bei Wärmeversorger: Bezeichnung der Dampfproduktion
5 Mindestens eine kontinuierliche Lüftung- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG
6 Angegeben aufgrund des Energiebedarfssatzes Profiler 11 A2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2022-004174230 2

Energiebedarf	
Treibhausgasemissionen:	62,2 kg CO ₂ -Äquivalent (m ² /a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes:	197,7 kWh/(m ² /a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes:	220,0 kWh/(m ² /a)
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁸ :	Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG
Art:	Deckungs- anteil: % Summe: %
Maßnahmen zur Einsparung ⁹ :	Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme erfüllt, die im Falle des § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt. <input type="checkbox"/> Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten. <input type="checkbox"/> Mindestens noch § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichtbefüllung: _____%
Vergleichswerte Endenergie ¹⁰ :	 Vergleichswerte Endenergie: A+, A, B, C, D, E, F, G, H Vergleichswerte Primärenergie: A+, A, B, C, D, E, F, G, H Vergleichswerte Treibhausgasemissionen: A+, A, B, C, D, E, F, G, H
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	<p>Das GEG fasst die für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, zu die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Die Berechnungswerte basieren auf den tatsächlichen Randbedingungen einer Gebäudenutzung. Die tatsächliche Nutzung kann durch die Angabe der tatsächlichen überlagernden Verteilung der energetischen Qualitäten (siehe Seite 6) berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Werte können auf den tatsächlichen Energieverbrauch abgeschwungen. Bei Bedarf wird der Skalierungsfaktor der tatsächlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁) um 10% im Allgemeinen größer als als die Wirkfläche des Gebäudes (A₂) sein.</p>

DER ENERGIEAUSWEIS

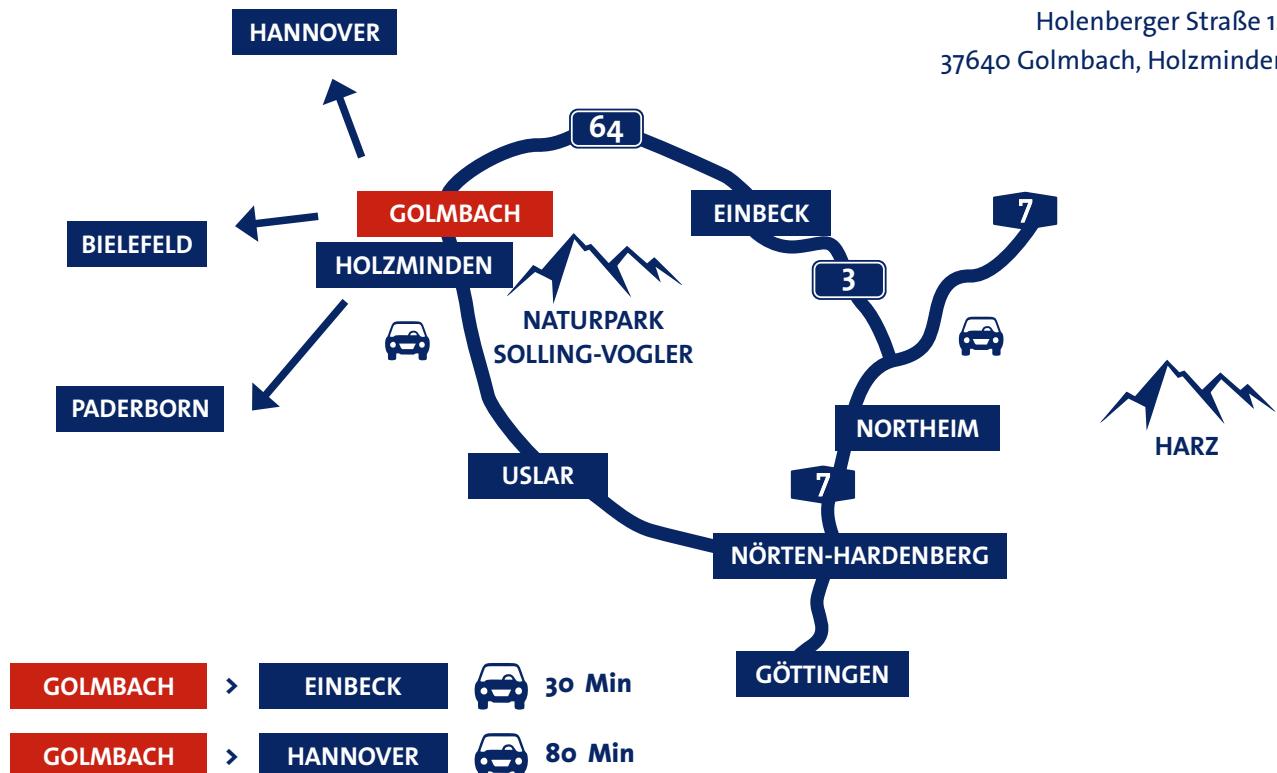
Der Energieausweis (Energiebedarfssausweis, ausge stellt am 28.07.2022 gültig bis 27.07.2032) liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 197,7 kWh/(m²*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse F. Wesentlicher Energieträger ist Öl. Ölzentralheizung aus 1997. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1914.

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

DIE LAGE GOLMBACH

ADRESSE

Holenberger Straße 12
37640 Golmbach, Holzminden



Golmbach ist eine gut funktionierende und beschauliche Gemeinde mit ca. 900 Einwohnern im Landkreis Holzminden in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Bevern. Der Ort befindet sich in der Rühler Schweiz, einer ca. 14m² Kilometer großen historischen Kulturlandschaft im Zentralen Weserbergland. Im Forstbachtal eingebettet und umgeben von vielen Kirschbäumen bietet Ihnen der Ort, der auch über seine Grenzen hinaus durch das alljährliche schon traditionelle Kirschblütenfest bekannt ist, gutes Wohnen in ruhiger erholsamer Lage sowie viele Freizeitmöglichkeiten. Sie können von hier aus diverse Wanderwege durch

mit Kirschbäumen bepflanzte Hänge erkunden oder mit Ihrem Fahrrad u.a. den in der Nähe befindlichen Weser-Radweg probieren. Die reizvolle Landschaft und das wohltuende Klima geben dem Ort einen hohen Erholungswert. Auch die Nähe zur noch wasserreichen Weser und dem Naturpark Solling-Vogler bestimmen den besonderen Reiz dieser schönen Wohngegend, mitten in Deutschland. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und ärztliche Versorgung finden Sie u.a. in Bevern 9 Km, in Stadtoldendorf 7 Km oder in Holzminden 14 Km. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt in Golmbach.

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

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 längervorbereiteten 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 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 vermarkten 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 vermarkten Immobilien zu erstellen.

BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER

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

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

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 Netzwerkmakler 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 Werteinschätzung 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.

MIRABELLEN IM GARTEN | FWH IN HOLZMINDEN OT GOLMBACH

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