

EXPOSÉ | IHR HENNING HAUS IMMOBILIENANGEBOT

# SCHLICHT IN TOPLAGE

## MFH IN GÖTTINGEN





SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# SCHLICHT IN TOPLAGE

## MFH IN GÖTTINGEN

Wenn Sie nach einer Immobilie zur Kapitalanlage mit einer 1. Adresse in Göttingen suchen und Sie dabei die Vorstellung von einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten haben, dann sollte Sie dieses Angebot interessieren. Interessanter wird es, wenn Sie sich dabei vorstellen können, auch selbst noch etwas in diese



Immobilie zu investieren. Der gewählte Titel trifft es hier ganz gut, meinen wir. Das Haus wirkt schlicht aber gut gepflegt. Der Garten ist wunderschön und es lässt sich hier gut leben. Die Wohnungen sind in dieser Göttinger Lage gefragt und sehr gut zu vermieten. Eine der drei Wohnungen ist zurzeit frei.

### Objektbeschreibung:

Das Haus aus dem Baujahr 1936, massiv gebaut, voll unterkellert und mit einer Garage, wurde gut gepflegt.

Das Grundstück hat mit 814m<sup>2</sup> eine gute Größe und bietet eine wunderschöne Gartenfläche.

Im Haus befinden sich auf 3 Wohnebenen 3 separate Wohnungen mit einem 3-4 Zimmer-Grundriss, wobei Wohnzimmer und Esszimmer jeweils zu einem größeren Raum zusammengelegt worden sind bzw. durch eine größere Schiebetür zusammen nutzbar sind.

Die Wohnungsgrößen im EG und OG mit identischem Grundriss betragen je ca. 100m<sup>2</sup> und DG ca. 89 m<sup>2</sup>, insgesamt ca. 289m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER**

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

**SCHLICHT IN TOPLAGE** | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# SCHLICHT IN TOPLAGE

## MFH IN GÖTTINGEN

Die beiden Wohnungen im EG und OG sind seit 2023 und 2024 neu vermietet. Die Kaltmiete beträgt für diese beiden Wohnungen derzeit zusammen 2.100,00 EUR. Die Dachgeschoss-Wohnung war bislang durch eine der beiden Eigentümerinnen selbst bewohnt und ist jetzt frei. Diese Wohnung müsste komplett renoviert werden,



Elektrik, Bodenbeläge Malerarbeiten, ggf. Bad. Die beiden vermieteten Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand.

Die Bäder sind schon älter, 80/90er Jahre, aber gepflegt.

Beheizt wird das Haus über separate Gas-Etagenheizungen mit Baujahren 2019, 2023, 2023.

Die Fenster im Haus sind in 2019 und 2020 erneuert worden.

Auf der Nordseite des Hauses bis zur Garage, wurde der Keller neu abgedichtet und eine neue Drainage gelegt. Der Keller befindet sich in gutem und trockenem Zustand. Problemzonen sind nicht wahrnehmbar. Die Kellerräume werden als Abstellräume genutzt. Es ist ein Kellerausgang zum Garten hin vorhanden.

SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# SCHLICHT IN TOPLAGE

## MFH IN GÖTTINGEN

### Fazit

Wenn Sie auf der Suche nach einer sicheren Kapitalanlage in Immobilien sind, nach einem Invest, das werthaltig ist und sich in TOP-Lage befindet, und Sie sich auch vorstellen können mit weiterem auch finanziellem Aufwand aus „schlicht“ noch etwas mehr zu machen, dann ist diese Immobilie genau die richtige für Sie.

### ECKDATEN

- Mehrfamilienhaus 3 Wohneinheiten
- Eigentumsgrundstück 814m<sup>2</sup>
- Massivbau Baujahr 1936
- Kellerräume und eine Garage
- Wohnungsgrößen ca. 100m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup>, DG 89m<sup>2</sup>
- Grundrisse jeweils 3-4 Zi, Kü, Bad, Balkon
- Dachgeschosswohnung ist frei, renovierungsbedürftig
- Gas-Etagenheizungen erneuert
- Fenster erneuert
- Bäder 90er Jahre

**ADRESSE:** Friedrich-Jenner-Straße 9 · 37085 Göttingen

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

**814 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCK

**10**  
ZIMMER

**3**  
WOHNUNGEN

**1936**  
BAUJAHR

## Preis: 1.080.000 €

Kosten: 2,98 % 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



**SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL**

# IMPRESSIONEN



**BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER**

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

SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# GRUNDRISS



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# GRUNDRISS



DACHGESCHOSS

# SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

## ENERGIEAUSWEIS

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 23.05.2029      Registriernummer<sup>2</sup>: NI-2019-002714582      1

**Gebäude**  

Gebäudetyp	freistehendes Dreifamilienhaus
Adresse	Friedrich-Jenner-Str. 9, 37085 Göttingen
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1936
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	NT Technik 1990, 2019, 1996
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	344,1 m² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Weitere Energieerzeuger für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art:      Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
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 Bezugswert 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 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 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.

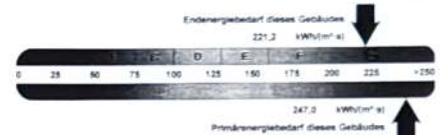
Aussteller:  
 Norbert Schwarzer  
 Gebäudeneingetragter HWK  
 Robert-Bosch-Str. 1a  
 37079 Göttingen  
 24.05.2019  
 Ausstellungdatum



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzureichen; die Registriernummer des Gebäudes ist nach Möglichkeit anzugeben.      <sup>4</sup> bei Wärmeerzeuger-Baujahr der Übergabestation  
Hilfsgericht: Schöner, Energieberater Profibereich 3.2.2

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013


Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup>: NI-2019-002714582      2

**Energiebedarf**  


**Anforderungen gemäß EnEV<sup>1</sup>**  
**Primärenergiebedarf<sup>2</sup>**  
 Ist-Wert: 247,0 kWh/m²\*a      Anforderungswert: 90,1 kWh/m²\*a      ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4751-15  
**Energetische Qualität des Gebäudes<sup>3,4</sup>**  
 Ist-Wert: 1,31 kWh/m²\*K      Anforderungswert: 0,34 kWh/m²\*K      ☐ Regelung nach § 3 Absatz 1 EnEV  
 Sonstige Maßnahmen des Neubaus: ☐ eingetragene

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
 221,2 kWh/(m²\*a)

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**  
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)  
 Art:      Deckungsanteil: %  
**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**  
 Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.  
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingetragene.  
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingetragene.  
 Verschärfte Anforderungswert:      kWh/m²\*a  
 Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H:      kWh/m²\*K

**Vergleichswerte Endenergie**  


**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
 Die Energieeinsparverordnung dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Ergebnis zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Vergleichswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>4</sup> freiwillige Angabe  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV      <sup>5</sup> nur bei Neubaus  
<sup>6</sup> nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG      <sup>6</sup> EPH: Erdwärmepumpe, MFW: Wärmepumpe

Hilfsgericht: Schöner, Energieberater Profibereich 3.2.2

### DER ENERGIEAUSWEIS

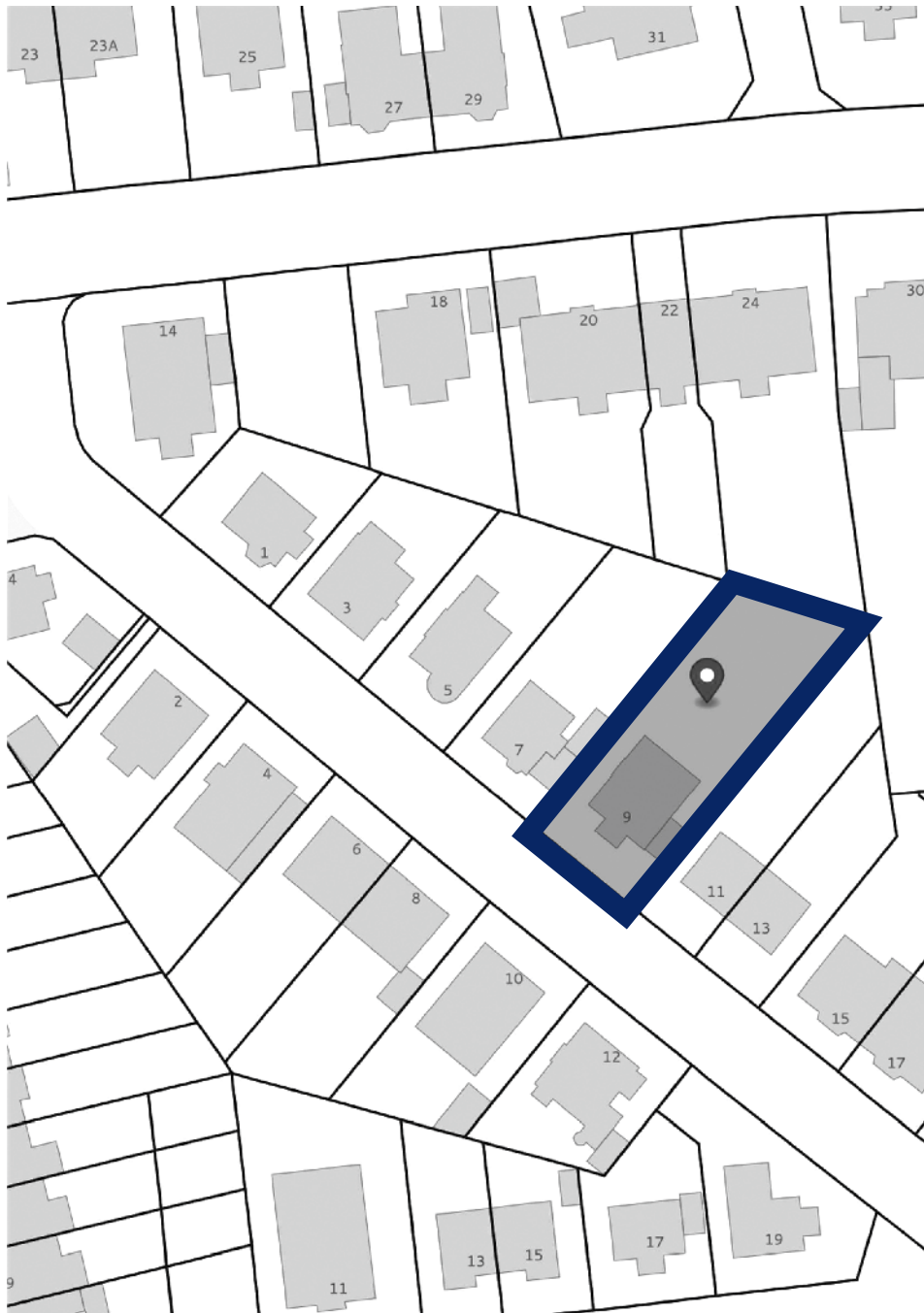
Der Energieausweis (ausgestellt am 24.05.2019) liegt vor, weist einen Endenergiebedarf von 221,2 kWh/(m²\*a) aus und liegt auf der Energieskala damit bei der Energieklasse G. Wesentlicher Energieträger Erdgas. Das Baujahr der hier noch genannten drei Gas-Etagenheizungen ist 1990, 1996 und 2019. Zwischen 2019 und 2023 wurden neue Gas-Etagenheizungen eingebaut.

Der hier abgebildete Energieausweis wurde erstellt, bevor die neuen Gas-Etagenheizungen und neue Fenster eingebaut wurden. Ausgewiesenes Baujahr des Hauses ist 1936.



SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# LAGESKIZZE



**BAUPROJEKTENTWICKLER • NEUBAUPARTNER • BAURATGEBER • IMMOBILIENMAKLER**

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

SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# DIE LAGE GÖTTINGEN



## ADRESSE

Friedrich-Jenner-Straße 9 · 37085 Göttingen

Das Mehrfamilienhaus liegt in gefragter Lage im Göttinger Ostviertel, ganz in der Nähe der beliebten Naherholungszone Schillerwiesen. Hier wohnen Sie mitten in der Stadt und doch mit dem Gefühl weit abseits zu sein, Ruhe zu haben und weiter weg von Verkehrslärm und sonstigen Stressoren einer Stadt zu leben. Lebenswert wohnen in der Stadt in einem grünen Viertel, in dem Sie sich sehr wohl fühlen können, das beschreibt die Lage ganz gut. Von hier sind Sie schnell auch wieder im Zentrum und am Bahnhof, nicht nur motorisiert oder mit dem Stadtbus. Bei gutem Wetter gehen Sie von hieraus auch bequem zu Fuß in die Innenstadt.

Die Universitätsstadt Göttingen hat ca. rd. 120.000 Einwohner und ist geprägt durch gepflegte Fachwerkhäuser in der Innenstadt, viel Grün, auch zentrumsnah, sowie durch das junge studentische Leben in der Stadt. Ca. 20% der Einwohner sind Studenten. Als Kreisstadt des Landkreises Göttingen verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur. Namhafte Unternehmen, auch Global Player, sind hier genauso zu finden wie renommierte Wissenschaftler z.B. in den Forschungseinrichtungen des Max-Planck-Instituts und Top-Ärzte in den (Universitäts-) Kliniken der Stadt. Viele Radfahrer bevölkern die Stadt an der Leine. Ein Bahnhof mit ICE-Haltepunkt ermöglicht Flexibilität auch ohne Auto. Göttingen verfügt zudem über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Durch die direkte Anbindung an die B3, die A7 und die schon fast unmittelbare Nähe zur A38 sind Sie verkehrstechnisch in alle Himmelsrichtungen gut angebunden.

**BAUPROJEKTENTWICKLER · NEUBAUPARTNER · BAURATGEBER · IMMOBILIENMAKLER**

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



SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# 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](http://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 / Quadroptern geschult und in der Lage, unter Beachtung der entsprechenden behördlichen Regelungen und Auflagen, optimale Luftbildaufnahmen der zu vermarktenden Immobilien zu erstellen.

**SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL**

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



SCHLICHT IN TOPLAGE | MFH MIT 3 WOHNUNGEN IM GÖTTINGER OSTVIERTEL

# 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**