

# Lauterberg Immobilien

Immobilienatelier & Gutachtenwerkstatt



Immobilienmagazin

## "Göttinger Quadratmeter"

Ausgabe 3/2025

## Herzlich Willkommen, liebe Leser\*innen!



Wir freuen uns sehr, Ihnen die neueste Ausgabe unseres regelmäßig erscheinenden Immobilienmagazin „Göttinger Quadratmeter“ vorstellen zu dürfen. Hier haben wir für Sie aktuelle Immobilienangebote und interessanten Informationen zum Thema "Immobilien" zusammengestellt.

Kundennähe, Erreichbarkeit und Qualität spielen für uns eine wesentliche Rolle. So befindet sich unser Büro mitten in der Fußgängerzone von Göttingen, im

Jacobikirchhof, und ist für unsere Kunden\*Innen mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Im Mai 2020 wurde das Immobilienatelier von Lauterberg Immobilien nach DIN 15733 zertifiziert. So haben unsere Kund\*innen Gewissheit, dass alle europäischen Qualitätsstandards erfüllt und angewendet werden. Und seit 2013 haben wir es jährlich auf die FOCUS-SPEZIAL Maklerliste geschafft, womit wir zu den 1.000 besten Immobilienmaklern in Deutschland zählen.

Ab sofort bieten wir in unserem neuen Geschäftsfeld, der „Gutachtenwerkstatt“, Marktpreisermittlungen und Verkehrswertgutachten an. Dieses neue Angebot ergänzt unser bisheriges Portfolio und ermöglicht es uns, Ihnen mit den Schwerpunkten Erbe & Ehescheidungen sowie Vermögensübersicht & Restnutzungsdauer maßgeschneiderte und fundierte Dienstleistungen anzubieten.

Mit der Expertise von Daniela Lauterberg, die „Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)“ und „DEKRA Sachverständige für Immobilienbewertung D1“ ist, gewährleisten wir Ihnen höchste Qualität und Fachkompetenz.

Darüber hinaus ist Daniela Lauterberg ebenfalls als „Wirtschaftsmediatorin (ILS)“ ausgebildet und bringt umfangreiche psychologische Kenntnisse in ihre Arbeit ein, um auch in schwierigen oder konfliktbeladenen Situationen kompetent und professionell zu handeln. Diese zusätzliche Qualifikation ermöglicht es ihr, nicht nur objektive Bewertungen vorzunehmen, sondern auch bei Konflikten oder Streitfällen beratend zur Seite zu stehen.

Komfortabel und zeitsparend zugleich sind unsere virtuellen 360°-Besichtigungen, mit wir unseren Kund\*innen einen Mehrwert bietet. Wer sich für ein Objekt interessiert, kann direkt am Bildschirm die Wohnung besichtigen und sich in Ruhe umschaun. So entscheidet sich schon im Vorfeld, ob ein realer Besichtigungstermin gewünscht wird. Nur die wirklichen Interessenten vereinbaren dann eine Besichtigung vor Ort.

Und wir legen Wert auf eine CO2-neutrale Immobilienvermittlung und haben unseren Fuhrpark daher auf Elektroautos umgestellt.

**Michael & Daniela Lauterberg**  
**Lauterberg Immobilien**



**3D-  
Rundgang**

**\*\*Ein historisches Juwel mit Potential\*\***

Objekt:	1363
Vermarktungsart:	zu verkaufen
Ort:	37073 Göttingen
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1896
Wohnfläche bzw. Gesamtfläche in m <sup>2</sup> :	237,90
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	880
Anzahl Zimmer:	11
Energieausweis:	Bedarfsausweis, 290,14, Gas, H



**Kaufpreis: 1.100.000,00 €**

zzgl. Außencourtage: Käuferprovision 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Sie finden uns direkt in der Göttinger  
Innenstadt im Jacobikirchhof 3  
Telefon: (0551) 38 42 01 - 90  
E-Mail: info@lauterberg-immobilien.de  
www.lauterberg-immobilien.de

LAUTERBERG  
Immobilien

Mitglied im  
ivd

**Michael Lauterberg**  
Telefon: +49(551) 38 42 01 91  
Email:  
lauterberg@lauterberg-immobilien.de



**Lauterberg Immobilien**  
Jacobikirchhof 3  
37073 Göttingen  
www.lauterberg-immobilien.de



## Für Sie recherchiert:



## Der Energieausweis für den Immobilienverkauf

Beim Verkauf einer Immobilie gibt es zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen, um einen erfolgreichen und rechtskonformen Abschluss zu gewährleisten. Einer der wichtigsten Faktoren in diesem Prozess ist der Energieausweis. Doch was genau ist ein Energieausweis, und warum ist er für den Immobilienverkauf so unerlässlich?

### Einführung in den Energieausweis

Der Energieausweis ist ein essenzielles Dokument im Immobiliensektor, das die Energieeffizienz eines Gebäudes bewertet und transparent darstellt. Er ist nicht nur eine gesetzliche Anforderung beim Verkauf und der Vermietung einer Immobilie, sondern bietet auch wertvolle Informationen für potenzielle Käufer und Mieter. Mit dem Energieausweis können Interessenten auf einen Blick erkennen, wie hoch der Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten einer Immobilie voraussichtlich sein werden.

## **Arten von Energieausweisen**

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Verbrauchsausweis und den Bedarfsausweis. Der Verbrauchsausweis basiert auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre und eignet sich besonders für bestehende Gebäude mit etablierten Verbrauchsdaten. Der Bedarfsausweis hingegen erstellt eine theoretische Bewertung des Energiebedarfs auf Grundlage der baulichen Substanz und der technischen Anlagen des Gebäudes, was ihn besonders für Neubauten oder umfassend sanierte Häuser relevant macht.

## **Warum ist ein Energieausweis wichtig?**

Ein Energieausweis ist aus mehreren Gründen wichtig: Für Verkäufer bietet er eine transparente Darstellung der Energieeffizienz ihrer Immobilie, was als zusätzliches Verkaufsargument dienen kann. Käufer profitieren von den detaillierten Informationen zur Energieverbrauchsprognose und den möglichen Energiekosten, die Einfluss auf ihre Kaufentscheidung haben können. Zudem erfüllt der Energieausweis eine umweltpolitische Funktion, indem er potenzielle Optimierungsbereiche aufzeigt und so zur Förderung energieeffizienten Bauens und Sanierens beiträgt.

## **Wie erhält man einen Energieausweis?**

Um einen Energieausweis zu erhalten, muss ein qualifizierter Energieberater oder ein zugelassener Fachmann beauftragt werden, der die erforderlichen Daten zum Gebäude erfasst und auswertet. Der Energieberater führt eine umfassende Analyse durch, die je nach Art des Ausweises den tatsächlichen Verbrauch oder den theoretischen Energiebedarf des Gebäudes berücksichtigt. Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises variieren je nach Gebäudetyp und Region, und die Gültigkeit beträgt in der Regel zehn Jahre. Es ist ratsam, sich frühzeitig um den Energieausweis zu kümmern, um Verzögerungen im Verkaufsprozess zu vermeiden.

## **Inhalte des Energieausweises**

Der Energieausweis enthält wesentliche Informationen zur Energieeffizienz eines Gebäudes, darunter die Energieeffizienzklasse, die auf einer Skala von A+ bis H angegeben wird. Zudem sind wichtige Kennzahlen wie der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowie der Primärenergiebedarf aufgeführt. Der Ausweis bietet auch Empfehlungen für energetische Sanierungsmaßnahmen, die dazu beitragen können, den Energieverbrauch und die Betriebskosten zu senken.

Sprechen Sie uns bei weiteren Fragen an!



## Lauterberg Immobilien – wir stellen uns vor!

Aufgrund unserer über 30-jährigen Markterfahrung sind wir eng mit Göttingen und der Region verbunden. In unserem familiengeführten Immobilienbüro bieten wir Ihnen den folgenden Service:

**Unser Immobilienatelier:** Verkauf & Vermietung

**Unsere Gutachtenwerkstatt:** Immobilienbewertung & Mediation

Unsere Arbeit beruht auf anerkannten Aus- und Weiterbildungen, die wir jeweils erfolgreich mit Prüfungen vor der IHK und der SPRENGNETTER Akademie abgeschlossen haben. Mit diesem Hintergrund haben wir es seit 2013 jährlich auf die FOCUS-SPEZIAL Maklerliste geschafft, womit wir zu den 1.000 besten Immobilienmaklern in Deutschland zählen. Unsere Dienstleistungen im „Immobilienatelier“ orientieren sich am allgemeinen europäischen Qualitätsstandard für Dienstleistungen von Immobilienmaklern, die durch die Maklernorm DIN EN 15733 definiert werden und gemäß der wir zertifiziert sind. In der Gutachtenwerkstatt ist Daniela Lauterberg „gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)“.

## Michael & Daniela Lauterberg Lauterberg Immobilien

---

[www.lauterberg-immobilien.de](http://www.lauterberg-immobilien.de)



## Ihr Ansprechpartner im Immobilienatelier:

### Michael Lauterberg



- Fachwirt für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (Prüfung vor der IHK in 2000)
- Geprüfter MarktWert – Makler (SPRENGNETTER Akademie)
- mehr als 30 Jahre Berufserfahrung
- Ehrenamtliche Tätigkeit beim Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e.V.: Mitglied im erweiterten Vorstand des IVD-Nord und hier als Regionalvorstand zuständig für den Raum Göttingen. Mitglied im Landesreferat Makler im IVD-Nord

Tel.: (0551) 38 42 01 – 90  
lauterberg@lauterberg-immobilien.de

---

**Michael Lauterberg** ist zertifiziert:



## Ihre Ansprechpartnerin in der Gutachtenwerkstatt:

### Daniela Lauterberg



- Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (Prüfung vor der IHK in 2002)
- Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
- DEKRA zertifizierte Sachverständige Immobilienbewertung D1
- Geprüfte ImmoModernisierungs-Expertin (SPRENGNETTER Akademie)
- Wirtschaftsmediatorin (ILS)
- Fernstudium "Grundwissen Psychologie" (ILS)
- mehr als 25 Jahre Berufserfahrung

Tel.: (0551) 38 42 01 - 90

[dlauterberg@lauterberg-immobilien.de](mailto:dlauterberg@lauterberg-immobilien.de)

---

**Daniela Lauterberg** ist zertifiziert:



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (S)



**\*\*\* Gestalten Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühloase \*\*\***

Objekt:	1352
Vermarktungsart:	zu verkaufen
Ort:	37120 Bovenden
Objekttyp:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1964
Wohnfläche bzw. Gesamtfläche in m <sup>2</sup> :	102,42
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	536
Anzahl Zimmer:	4
Stellplätze:	1 Garage
Energieausweis:	Bedarfsausweis, 251,6, Gas, H



**Kaufpreis: 330.000,00 €**

zzgl. Außencourtage: 3,57%

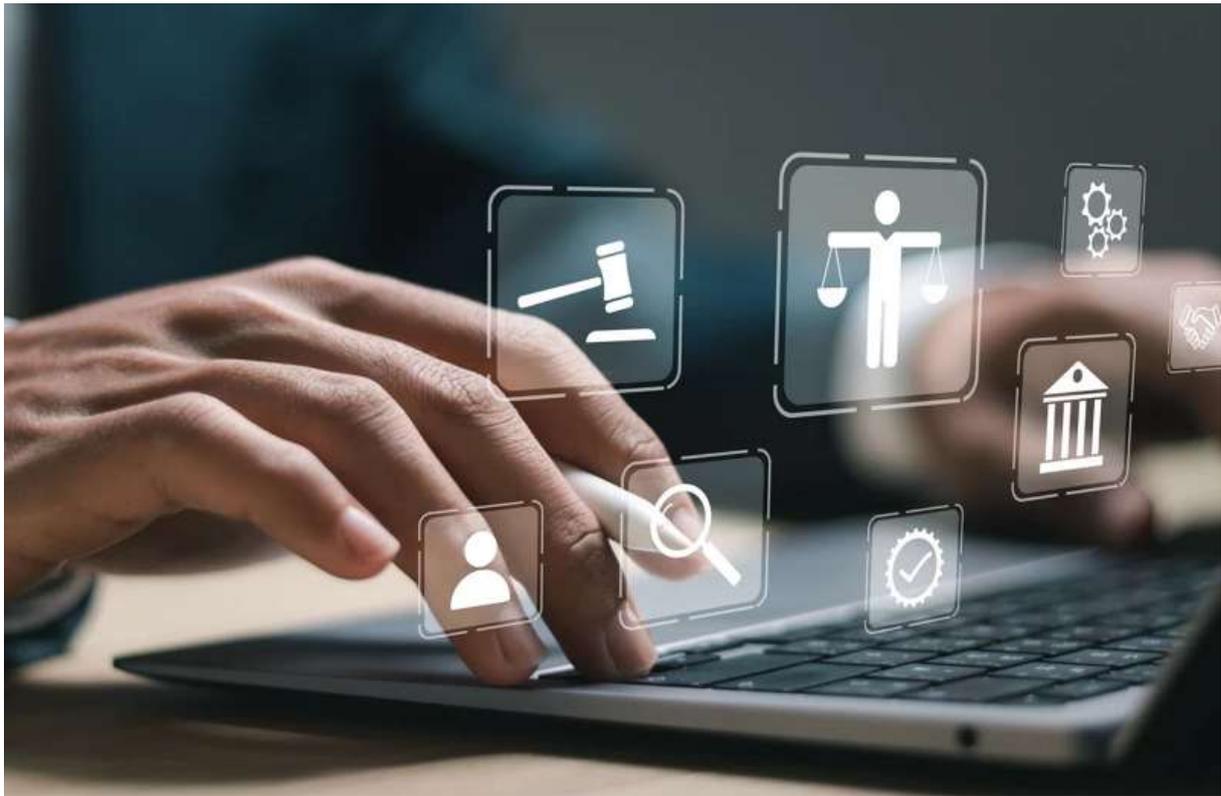
**Michael Lauterberg**  
 Telefon: +49(551) 38 42 01 91  
 Email:  
 lauterberg@lauterberg-immobilien.de



**Lauterberg Immobilien**  
 Jacobikirchhof 3  
 37073 Göttingen  
 www.lauterberg-immobilien.de



## Für Sie recherchiert:



## Online-Bewertung, Immobilienbewertung vor Ort, Gutachten: Wann sich was lohnt

Die Bewertung einer Immobilie ist ein entscheidender Schritt beim Verkauf oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung. Dabei stellt sich die Frage, welche Methode der Wertermittlung am besten geeignet ist: Sollte man auf Online-Bewertungen setzen, einen Makler vor Ort hinzuziehen oder doch ein Gutachten erstellen lassen? In diesem Beitrag werfen wir einen genaueren Blick auf die verschiedenen Bewertungsmöglichkeiten und zeigen auf, wann sich was lohnt.

### Online-Bewertung: eine erste Einschätzung

Die Online-Bewertung ist eine schnelle und einfache Methode, um einen ersten Eindruck vom Wert einer Immobilie zu erhalten. Mithilfe von Online-Bewertungsportalen und -tools können Eigentümer und Interessenten anhand von statistischen Daten und Vergleichswerten eine grobe Schätzung des Immobilienwerts erhalten. Die Vorteile liegen

in der unkomplizierten Durchführung und dem schnellen Ergebnis. Allerdings ist Vorsicht geboten, denn die Genauigkeit der Online-Bewertung kann stark variieren und von individuellen Faktoren wie dem Zustand der Immobilie und der Lage deutlich abweichen.

### **Immobilienbewertung vor Ort: unsere WertExpertise**

Die Immobilienbewertung vor Ort durch einen Makler ist eine gründlichere Methode, um den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Ein erfahrener Experte begutachtet die Immobilie persönlich und berücksichtigt dabei verschiedene Faktoren wie Lage, Zustand, Ausstattung und Infrastruktur. So können auch individuelle Besonderheiten und potenzielle Wertsteigerungen berücksichtigt werden, die bei einer reinen Online-Bewertung möglicherweise übersehen werden. Die Immobilienbewertung vor Ort bietet eine objektive Einschätzung und kann als solide Grundlage für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie dienen. Im Rahmen der WertExpertise aus unserer Gutachtenwerkstatt erstellen wir Ihnen eine entsprechende Zusammenfassung im Umfang von 2-3 Seiten der Ermittlung.

### **Gutachten: Marktpreisermittlung oder Immobiliengutachten**

Ein Gutachten ist die umfassendste Methode zur Immobilienbewertung, da es von einem Sachverständigen erstellt wird, der umfangreiches Fachwissen und Erfahrung in der Bewertung von Immobilien besitzt. Bei Lauterberg Immobilien übernimmt Daniela Lauterberg diese Aufgabe. Das Gutachten ist eine detaillierte und objektive Untersuchung der Immobilie, die sowohl den Zustand als auch den Wert des Objekts umfassend analysiert. Es beinhaltet eine ausführliche Beschreibung der Immobilie, eine umfangreiche Marktanalyse, Bewertungsmethoden sowie relevante rechtliche Aspekte. Ein Gutachten kann in gerichtlichen Streitigkeiten, Versicherungsfällen oder zur Vorlage bei Banken und Behörden erforderlich sein. Es bietet eine verlässliche Grundlage für den Kauf, Verkauf oder die Finanzierung einer Immobilie und gewährleistet eine professionelle Bewertung entsprechend den aktuellen rechtlichen und wirtschaftlichen Standards. Wir bieten Ihnen sowohl Kurzgutachten als auch ein vollumfängliches Immobiliengutachten an.

Welche Art der Bewertung in Ihrer Situation die passende ist, stellen wir gerne im persönlichen Gespräch fest. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Für Sie recherchiert:



## Darum lohnt sich ein regionaler Makler

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie gibt es viele Faktoren zu berücksichtigen – von der Marktanalyse über Vertragsverhandlungen bis zur rechtlichen Abwicklung. In diesem komplexen Prozess ist ein erfahrener Makler oft ein unverzichtbarer Partner. Doch warum sollte man sich für einen regionalen Makler entscheiden?

### Lokale Marktkenntnis

Ein regionaler Makler verfügt über tiefgehende lokale Marktkenntnisse, die für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie von unschätzbarem Wert sind. Er kennt die regionalen Immobilienpreise und kann fundierte Einschätzungen darüber geben, welche Stadtteile und Wohngegenden am besten zu Ihren Bedürfnissen passen. Darüber hinaus hat er Zugang zu aktuellen Markttrends und kann so eine präzise Marktanalyse durchführen, die Ihnen hilft, fundierte Entscheidungen zu treffen. Mit seinem detaillierten Wissen über die Region kann er zudem realistische Preise festlegen, die sowohl Käufer als auch Verkäufer zufriedenstellen.

Wir von Lauterberg Immobilien sind beispielsweise besonders auf die Region in Göttingen spezialisiert, um Sie hier am Markt zu begleiten.

## **Persönliche Betreuung**

Ein regionaler Makler bietet eine persönliche Betreuung, die weit über das übliche Maß hinausgeht. Durch die örtliche Nähe kann er regelmäßig persönliche Gespräche und Besichtigungstermine anbieten, was eine engere Zusammenarbeit und eine individuellere Beratung ermöglicht. Er entwickelt maßgeschneiderte Strategien für den Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, die genau auf Ihre Bedürfnisse und die spezifischen Gegebenheiten des regionalen Marktes abgestimmt sind. Diese persönliche Betreuung schafft Vertrauen und Sicherheit während des gesamten Immobilienprozesses.

## **Netzwerk und Kontakte**

Ein regionaler Makler verfügt über ein umfangreiches Netzwerk und wertvolle Kontakte, die für den erfolgreichen Immobilienhandel entscheidend sein können. Dank seiner Verbindungen zu lokalen Handwerkern, Dienstleistern und Gutachtern kann er zuverlässig und schnell professionelle Unterstützung organisieren. Darüber hinaus pflegt er Beziehungen zu regionalen Banken und Notaren, was den bürokratischen Ablauf erleichtert und beschleunigt. Dieses Netzwerk ermöglicht es ihm auch, Zugang zu exklusiven, oft nicht am offenen Markt verfügbaren Immobilienangeboten zu erhalten, was Ihnen einen klaren Vorteil verschafft.

## **Lauterberg Immobilien als regionaler Makler für Göttingen**

Wir sind Ihr regionaler Makler für Göttingen und damit Ihr kompetenter Partner für alle Immobilienangelegenheiten in der Region. Mit umfassender Marktkenntnis und einem tiefen Verständnis der besonderen Merkmale und Vorzüge Göttingens stehen wir Ihnen bei Kauf und Verkauf zur Seite. Unsere enge Verbindung zu lokalen Netzwerken und unser engagierter, persönlicher Service gewährleisten, dass Ihre individuellen Bedürfnisse optimal erfüllt werden.

Vertrauen Sie auf unsere Expertise und unser Engagement, um Ihre Immobilienziele in Göttingen erfolgreich zu erreichen. Sprechen Sie uns an!



**++ Noch im Sommer einziehen und  
Sonnenuntergänge auf der Dachterrasse  
genießen ++**

Objekt:	1360
Vermarktungsart:	zu verkaufen
Ort:	37075 Herberhausen
Objekttyp:	Penthouse
Baujahr:	1979
Wohnfläche bzw. Gesamtfläche in m <sup>2</sup> :	178,00
Anzahl Zimmer:	4,5
Stellplätze:	1 Tiefgaragenstellplatz
Energieausweis:	Wird derzeit erstellt



**Kaufpreis: 395.000,00 €**

zzgl. Außencourtage: Der Kaufende zahlt im Erfolgsfall eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive 19% MwSt.

**Michael Lauterberg**  
Telefon: +49(551) 38 42 01 91  
Email:  
lauterberg@lauterberg-immobilien.de



**Lauterberg Immobilien**  
Jacobikirchhof 3  
37073 Göttingen  
www.lauterberg-immobilien.de



## IMPRESSUM

Lauterberg Immobilien  
Jacobikirchhof 3  
37073 Göttingen  
Telefon: (0551) 38 42 01 - 90  
Fax: (0551) 38 42 01 - 99  
info@lauterberg-immobilien.de  
Vertretungsberechtigter: Michael Lauterberg

Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt; zuständige Aufsichtsbehörde:  
Industrie- und Handelskammer Hannover  
Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover  
Tel.: 05 11/31 07 - 0, Fax: 05 11/31 07 - 333  
E-Mail: info@hannover.ihk.de  
www.hannover.ihk.de  
Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler nach § 34c GewO wurde ausgestellt am  
14.09.1993

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 260043873

### Verbraucherinformationen:

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Lauterberg Immobilien ist Mitglied im IVD und nimmt an einem Schlichtungsverfahren beim Ombudsmann Immobilien IVD/VPB Grunderwerb und -verwaltung teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet:  
Ombudsmann Immobilien  
IVD/VPB Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin.  
Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://www.ombudsmann-immobilien.de/>.

An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Lauterberg Immobilien grundsätzlich nicht teil.

### Bildnachweise:

Fotos Michael und Daniela Lauterberg: Miriam Merkel Fotografie  
Titelfoto, Immobilienfotos und alle weiteren Fotos: Lauterberg Immobilien

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.



[www.lauterberg-immobilien.de](http://www.lauterberg-immobilien.de)