

Exposé

Mehrfamilienhaus in Göttingen

**KfW-40-QNG-NH-Neubau mit steuerlichem Hebel in
Göttingen – 4 ETWs in ruhiger Lage (2. Reihe)**



Objekt-Nr. OM-413102

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.495.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Röske

37081 Göttingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2027	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	661,00 m ²	Gesamtfläche	331,19 m ²
Etagen	2	Sonstige Flächen	46,40 m ²
Wohnfläche	267,65 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Preis pro m ²	5.400,00 €	Preis pro Parkfläche	12.500 €
Übernahme	ab Datum	Anzahl Einheiten	4
Übernahmedatum	01.07.2027		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Neubau-Mehrfamilienhaus umfasst vier Wohneinheiten, die rechtlich nach WEG aufgeteilt sind und damit eine flexible Veräußerung einzelner Einheiten ermöglichen. Die Wohnungen sind kompakt und funktional gestaltet und damit optimal auf die starke Mietnachfrage in Göttingen abgestimmt. Besonders Singles, Paare sowie Beschäftigte der Universität und des Klinikums profitieren von der durchdachten Raumaufteilung und der modernen Ausstattung.

Das Gebäude wird im nachhaltigen Standard Effizienzhaus 40 NH errichtet und erhält ein QNG-Zertifikat. Dadurch profitieren Kapitalanleger von der attraktiven Sonder-AfA nach § 7b EStG, die eine zusätzliche Abschreibung von 5 % p. a. über vier Jahre ermöglicht. In Kombination mit der degressiven AfA entsteht ein erheblicher steuerlicher Vorteil, der insbesondere in den ersten Jahren die Ertragskraft des Investments deutlich erhöht. Das Objekt erzielt dadurch bereits im ersten Jahr einen positiven steuerlichen Cashflow.

Große Fensterflächen, moderne Architektur und hochwertige Materialien schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente. Zusätzlich stehen Mieterinnen und Mietern praktische Abstellflächen im Spitzboden sowie ein großzügiger Fahrradschuppen mit zusätzlichen Lagerbereichen zur Verfügung. Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Ein nachhaltiges, steuereffizientes und langfristig vermietungsstarkes Investment in einer etablierten Göttinger Wohnlage. Der Kauf erfolgt direkt vom Bauträger. Die Fertigstellung ist bis Ende Q2/2027 geplant.

Ausstattung

- Vier Wohneinheiten, aufgeteilt nach WEG
- Neubau im energieeffizienten EH40-NH-Standard
- QNG-Zertifizierung – Voraussetzung für Sonder-AfA § 7b
- Sonder-AfA: 5 % p. a. über vier Jahre für zusätzliche steuerliche Vorteile
- Degrессive AfA zusätzlich zur Sonder-AfA möglich → starke Steuerentlastung in den Anfangsjahren
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Moderne, hochwertige Sanitär- und Bodenbeläge
- Große Fensterflächen für helle, freundliche Wohnräume
- Balkone bzw. Terrassen je nach Einheit
- 4 Außenstellplätze für Pkw
- Großzügiger Fahrradschuppen mit zusätzlichen Abstellräumen
- Weitere Abstellmöglichkeiten im Spitzboden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und moderne Haustechnik
- Geringe Betriebskosten durch energieeffiziente Bauweise, wodurch die Kaltmiete entsprechend höher angesetzt werden kann
- Fertigstellung Ende Q2/2027
- Erwerb direkt vom Bauträger
- Zuzüglich 4 Stellplätze (12.500€ je Stellplatz)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um einen Kauf vom Bauträger. Das Gebäude befindet sich derzeit in der Planungsphase; sämtliche erforderlichen Baugenehmigungen liegen bereits vor.

Die in der Anzeige dargestellten Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung und basieren auf den aktuellen Planungsunterlagen. Abweichungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Farbgestaltungen sowie ausgewählte Ausstattungsdetails können in Abstimmung mit dem Bauträger individuell festgelegt werden, sofern der Baufortschritt dies zulässt.

Maßgeblich für den Leistungsumfang sind ausschließlich die Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

GHHR Immobilien GmbH

Wagenstieg 12

37077 Göttingen

Geschäftsführer: Sebastian Röske & Benedikt Goldhagen

Amtsgericht: Amtsgericht Göttingen

Registernummer: HRB 206694

Lage

Ein nachhaltiges, steuereffizientes und langfristig vermietungsstarkes Investment in einer etablierten Göttinger Wohnlage.

Mikrolage:

Die Lage zeichnet sich durch eine geringe Verkehrsbelastung sowie kurze Wege zur täglichen Versorgung aus. EDEKA, Alnatura und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Zusätzlich liegen weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien sowie Ärzte und Banken im direkten Umfeld.

Auch mehrere Bushaltestellen mit schneller Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Grünflächen wie der Groner Mühlenpark sowie kleinere Spiel- und Aufenthaltsbereiche tragen zur angenehmen Wohnqualität bei.

Makrolage:

Göttingen ist ein bedeutender Universitäts- und Forschungsstandort. Die Innenstadt ist vom Objekt aus in ca. 5–10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar. Der Hauptbahnhof Göttingen (ICE-Anschluss) liegt nur rund 2 km entfernt und bietet schnelle Verbindungen in nord- und süddeutsche Metropolen.

Die Autobahn A7 sowie die Bundesstraßen B3 und B27 sind gut erreichbar und gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Städtebauliche Umgebung:

Das Quartier befindet sich in einem strukturellen Aufwertungsprozess: Neben Bestandsbebauung entstehen vermehrt moderne Wohnprojekte. Durch die Nähe zur Innenstadt, zur Universität und zu lokalen Versorgungseinrichtungen ist der Standort für eine breite Zielgruppe attraktiv – von Singles und Paaren bis hin zu Familien und Berufspendlern.

Zusammenfassung:

Die Lage verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer exzellenten Nahversorgung und sehr guter Verkehrsanbindung. Die Kombination aus Stadtnähe, alltäglicher Infrastruktur und Mobilität schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

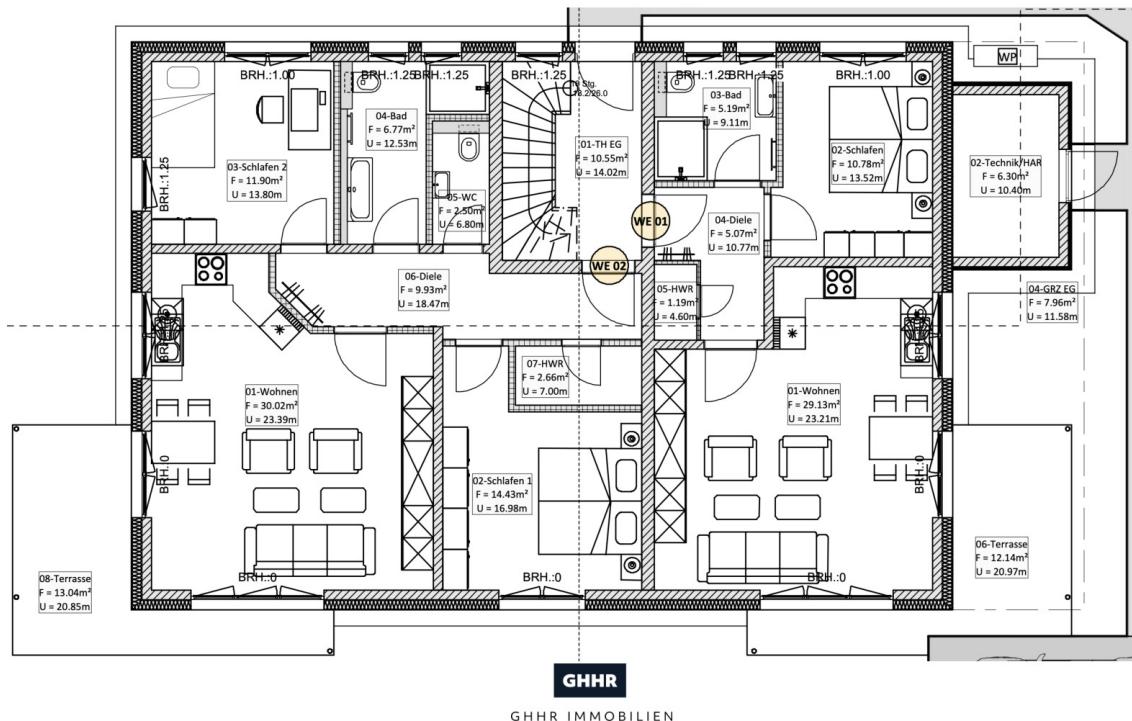
Exposé - Galerie



Visualisierung von Süden

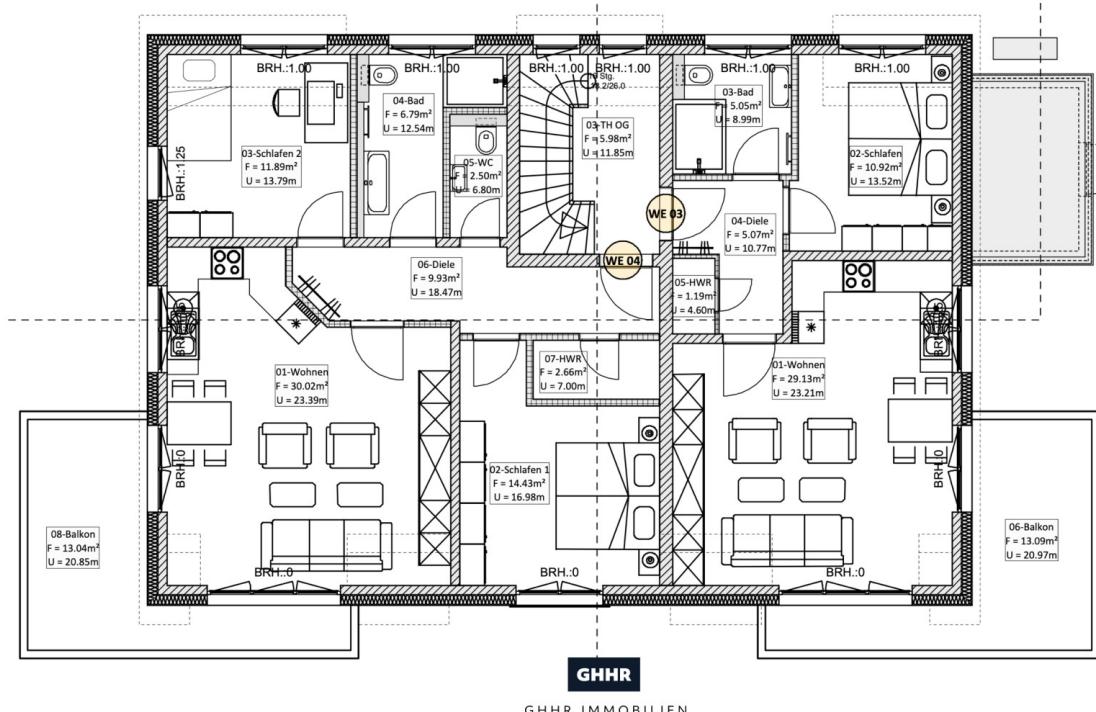
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG

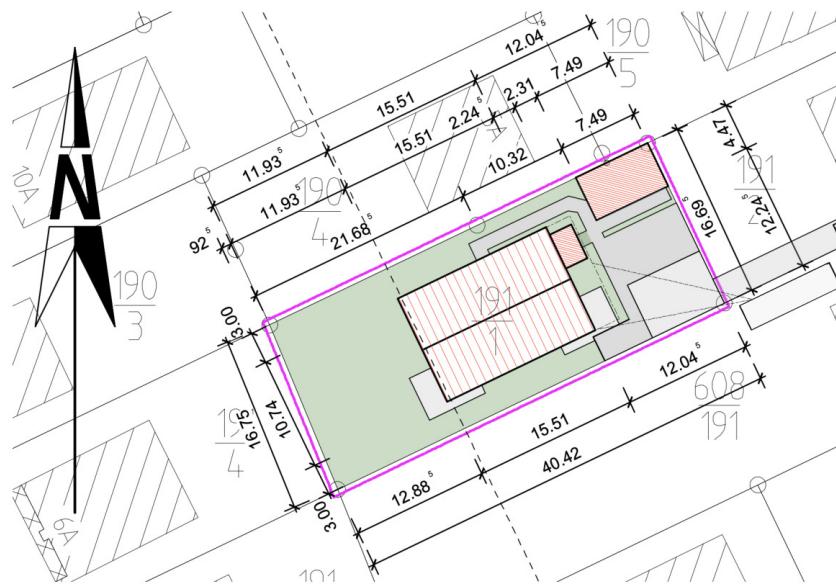


GHHR

GHHR IMMOBILIEN

Exposé - Grundrisse

Lageplan



GHHR

GHHR IMMOBILIEN