

Exposé

Souterrainwohnung in Göttingen

**Lichtdurchflutete Gartenwohnung mit eigener Terrasse –
Erstbezug nach Kernsanierung | KfW 55 EE**



Objekt-Nr. OM-472528

Souterrainwohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Röske

37085 Göttingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	68,28 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	35 €	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	135 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Souterrain-Wohnung öffnet sich nach hinten vollständig zum Garten – bodentiefe Fenster fluten den Wohnbereich mit Tageslicht und verbinden Innen- und Außenraum auf natürliche Weise. Durch die nach hinten offene Gebäudestruktur fühlt sich die Wohnung nicht wie ein klassisches Untergeschoss an, sondern wie eine ebenerdig gelegene Gartenwohnung mit echtem Privatgarten-Feeling.

Die eigene Terrasse liegt in der Abendsonne und ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich. Der offene Grundriss mit Wohn-/Essbereich und separatem Schlafzimmer bietet alles, was für einen komfortablen Alltag gebraucht wird.

Das Gebäude Kiefernweg 1 wurde 2026 vollständig kernsaniert und erfüllt den Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 55 EE. Niedrige Heizkosten und ein behagliches Raumklima durch Wärmepumpe und Fußbodenheizung sind das Ergebnis.

Besichtigungen sind auf Grund der laufenden Sanierung ab Mitte August möglich. Weitere Einheiten im Objekt stehen ebenfalls zur Vermietung.

Ausstattung

Zimmer: 2 (Wohnen/Essen, Schlafen)

Wohnfläche: 68,28 m² (nach II. BV, inkl. 25 m² Terrassenanteil)

Terrasse: ca. 25 m², Abendsonne

Bodentiefe Fenster zum Garten

Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 cm Fliesen, großer Wandspiegel, Handtuchheizkörper, innenliegend mit kontrollierter Belüftung

Fußbodenheizung in allen Räumen

Heizung: Wärmepumpe (KfW-Effizienzhaus 55 EE)

Abstellraum in der Wohnung

Waschmaschine/Trockner: Anschlüsse im Abstellraum

Küche: keine Einbauküche – Küchenanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden

Stellplatz: Außenstellplatz mit Wallbox (E-Lademöglichkeit) zubuchbar – 50,00 €/Monat

Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 EE | Kernsanierung 2026 | Erstbezug

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Sonstiges

Provisionsfrei – Direktvermietung durch Eigentümer

Keine Einbauküche vorhanden (Küchenanschlüsse vorbereitet)

Besichtigung nach Vereinbarung ab sofort möglich. Wichtig: Das Objekt befindet sich derzeit noch im Bau.

Alle dargestellten Bilder sind Visualisierungen. Bei Material und Ausführung wurde versucht, die Realität bestmöglich abzubilden. Leichte Abweichungen sind möglich.

Wohnfläche nach II. Berechnungsverordnung (10/90); Terrassenanteil anteilig mit 1/4 eingerechnet.

Lage

Geismar ist einer der beliebtesten Wohnstadtteile Göttingens – ruhig, grün und dennoch bestens angebunden:

Bushaltestelle Kiefernweg: 71 m

Nahkauf: 410 m

tegut: 713 m

Aldi & REWE: unter 800 m

Kindertagesstätte: 149 m

Schulen im Quartier: ab 339 m

Park & Grünflächen: ab 78 m

Bahnhof Göttingen: ca. 2,9 km

Autobahn: ca. 5,2 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Modernes Bad mit Lüftung

Exposé - Grundrisse

