



KIEFERNWEG 1 · 37085 GÖTTINGEN-GEISMAR

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus

8 Wohneinheiten · Erstbezug nach Sanierung

KfW 55 EE	Wärmepumpe	Fußbodenheizung	Wallbox & Stellplätze	Erstbezug 01.10.2026	Photovoltaikanlage
Waschkeller					

WOHNEINHEITEN 8 Souterrain · EG · DG	GESAMTFLÄCHE 592 m² nach II. BV (10/90)	BEZUG 01.10.2026 Erstbezug nach Sanierung	ENERGIESTANDARD KfW 55 Effizienzhaus EE
---	--	--	--

Kiefernweg 1 · 37085 Göttingen · Flur 8, Flurstück 71/13 · Grundstück 1.133 m² Exposé · Stand Juni 2026

Das Objekt

Der Kiefernweg 1 (Flur 8, Flurstück 71/13) in Göttingen-Geismar wurde vollständig kernsaniert und entspricht dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 EE. Alle acht Wohneinheiten werden als Erstbezug nach Sanierung angeboten – modern, hochwertig ausgestattet und dauerhaft günstig in den Betriebskosten.

Das Haus vereint verschiedene Wohnformen unter einem Dach: lichtdurchflutete Souterrain-Wohnungen mit direktem Gartenzugang und Terrassen in der Abendsonne, eine großzügige Familienwohnung im Erdgeschoss, kompakte Einheiten für Singles und Paare sowie WG-geeignete Wohnungen und ein Micro Apartment im Dachgeschoss.



Straßenansicht *

* Visualisierungen. Darstellung zeigt die geplante Ausführung. Abweichungen möglich.



Gartenansicht mit Terrassen *

Lage · Göttingen-Geismar

Geismar verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt. Der Kiefernweg liegt in einer der beliebtesten Wohnstraßen des Stadtteils – die Bushaltestelle ist 71 m entfernt, der Hauptbahnhof 2,9 km.

EINKAUFEN		BILDUNG & FAMILIE		FREIZEIT & GESUNDHEIT	
Nahkauf	410 m	Kita Maria Frieden	149 m	Park	78 m
Nahkauf	467 m	Ev. Stephanus-Kiga	284 m	Sportanlage	165 m
tegut	713 m	G.-C.-Lichtenberg-Schule	339 m	Arztpraxis	ab 245 m
Aldi	768 m	Heinrich-Böll-Schule	365 m	Göttinger Wald	fußläufig
REWE	776 m				
VERKEHR & ÖPNV		GASTRONOMIE		ERREICHBARKEIT (15 MIN.)	
Bus Kiefernweg	71 m	Kreta ...bei Giorgos	361 m	Einkaufen (Rad)	53 Optionen
Bahnhof Göttingen	2,9 km	Apollon	382 m	Bildung (Rad)	163 Optionen
Autobahn	5,2 km	Aglio e Olio	513 m	Gesundheit (Rad)	377 Optionen

Gebäude & Ausstattung

ENERGIESTANDARD & HEIZUNG

- KfW-Effizienzhaus 55 EE – höchste Sanierungsklasse
- Wärmepumpe als zentrale Wärmeversorgung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Handtuchheizkörper in jedem Bad
- Dauerhaft niedrige Heiz- und Nebenkosten

BÄDER

- Bodentiefe Duschwannen in jeder Einheit
- Großformatige 60 × 60 cm Fliesen
- Großzügige Wandspiegel
- Handtuchheizkörper
- Zeitlose, hochwertige Gestaltung

GEMEINSCHAFT & AUSSENANLAGE

- Photovoltaikanlage auf dem Dach – Solarstrom für Gemeinschaftsflächen
- Waschkeller im Untergeschoss – Gemeinschaftsnutzung für WE 3, 5, 6, 7 & 8 (Waschmaschinen-Stellplätze vorhanden)
- WE 1, 2 & 4: Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse im Abstellraum
- 5 Außenstellplätze mit Wallbox
- 2 Garagenplätze mit Wallbox
- E-Mobilität für alle Mieter

WOHNUNGEN ALLGEMEIN

- Abstellraum in jeder Wohnung (außer Micro Apartment)
- Großformatige Fenster – viel Tageslicht
- Erstbezug nach Kernsanierung 2026
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Souterrain: bodentiefe Fenster zum Garten



Wohn-/Essbereich *

Schlafzimmer *

Badezimmer *

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

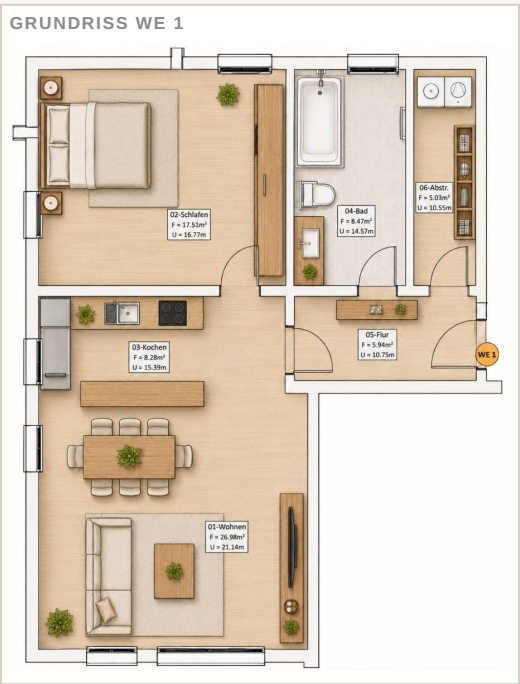
WOHNUNGSÜBERSICHT

Einheit	Lage	Zi.	WF m²	Nettokaltmiete	Besonderheit
Sout 1	Souterrain	2	73,90	1.300,00 €	Terrasse 25 m², bodentiefe Fenster zum Garten
Sout 2	Souterrain	2	68,28	1.250,00 €	Terrasse 25 m², bodentiefe Fenster zum Garten
Sout 3	Souterrain	2	77,46	1.350,00 €	Terrasse 25 m², bodentiefe Fenster zum Garten
EG 1	Erdgeschoss	6	165,25	VERMIETET	Terrasse 38 m², Familienwohnung
EG 2	Erdgeschoss	2	57,00	1.000,00 €	Singles & Paare
OG 1	Dachgeschoss	4	75,77	1.500,00 €	WG-geeignet
OG 2	Dachgeschoss	2	58,46	1.000,00 €	Dachgeschoss – lichtdurchflutet
OG 3	Dachgeschoss	1	16,42	450,00 €	Micro Apartment, Pendler/Student

SOUTERRAIN

Sout 1 - Gartenwohnung WE 01

Wohnen mit Garten – lichtdurchflutet und ebenerdig zum Grünen



* Die dargestellten Bilder sind Visualisierungen. Bei Material und Ausführung wurde versucht, die Realität bestmöglich abzubilden. Leichte Abweichungen sind möglich. Grundriss zur Orientierung, nicht maßstäblich.

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen offenen Grundriss, bodentiefe Fenster und den direkten Zugang zur eigenen Terrasse. Das Gebäude öffnet sich nach hinten vollständig zum Garten – das Souterrain fühlt sich hier wie eine eigene Gartenwohnung an. Die Terrasse mit Blick in den Sonnenuntergang ist über das Wohnzimmer direkt zugänglich.

AUSSTATTUNG

- 2 Zimmer: Wohnen/Essen, Schlafen
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper, Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum
- Eigene Terrasse (25 m²) · Bodentiefe Fenster zum Garten
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Wärmepumpe · KfW 55 EE

MIETKONDITIONEN

Bezug	01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung	
Nettokaltmiete	1.300,00 €	17,59 €/m²
Betriebskosten (1,50 €/m²)	110,85 €	
Heizkosten (0,50 €/m²)	36,95 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	1.447,80 €	19,59 €/m²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

SOUTERRAIN

Sout 2 - Gartenwohnung WE 02

Kompakt, offen, grün – Wohnen auf Gartenniveau



* Die dargestellten Bilder sind Visualisierungen. Bei Material und Ausführung wurde versucht, die Realität bestmöglich abzubilden. Leichte Abweichungen sind möglich. Grundriss zur Orientierung, nicht maßstäblich.

Die zweite Souterrain-Wohnung bietet einen offenen Grundriss mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse. Bodentiefe Fenster verbinden Innen- und Außenraum und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die nach hinten vollständig offene Gebäudestruktur macht diese Wohnung zu einer echten Gartenwohnung mit Abendsonne und Privatheit.

AUSSTATTUNG

- 2 Zimmer: Wohnen/Essen, Schlafen
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper, **innenliegend mit kontrollierter Belüftung**
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum
- Eigene Terrasse (25 m²) · Bodentiefe Fenster zum Garten
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Wärmepumpe · KfW 55 EE

MIETKONDITIONEN

Bezug01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung		
Nettokaltmiete	1.250,00 €	18,31 €/m²
Betriebskosten (1,50 €/m²)	102,42 €	
Heizkosten (0,50 €/m²)	34,14 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	1.386,56 €	20,31 €/m²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

SOUTERRAIN

Sout 3 – Gartenwohnung WE 03

Die größte Gartenwohnung – Raum, Licht und eigene Terrasse



GRUNDRISS WE 3



* Die dargestellten Bilder sind Visualisierungen. Bei Material und Ausführung wurde versucht, die Realität bestmöglich abzubilden. Leichte Abweichungen sind möglich. Grundriss zur Orientierung, nicht maßstäblich.

Mit 77,46 m² ist Sout 3 die größte der drei Souterrain-Wohnungen. Der offene Wohn- und Essbereich öffnet sich über bodentiefe Fenster zur eigenen Terrasse – Abendsonne inklusive. Wer gerne draußen lebt und trotzdem zentral wohnen möchte, findet hier das ideale Zuhause.

AUSSTATTUNG

- 2 Zimmer: Wohnen/Essen, Schlafen
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper, **Fenster**
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum
- Eigene Terrasse (25 m²) · Bodentiefe Fenster zum Garten
- Stellplatz im gemeinsamen Waschkeller (Untergeschoss)
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Wärmepumpe · KfW 55 EE

MIETKONDITIONEN

Bezug	01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung	
Nettokaltmiete	1.350,00 €	17,43 €/m ²
Betriebskosten (1,50 €/m ²)	116,19 €	
Heizkosten (0,50 €/m ²)	38,73 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	1.504,92 €	19,59 €/m ²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

ERDGESCHOSS

EG 1 - Familienwohnung

WE 04

Raum für die ganze Familie – großzügig, hell und mit eigener Terrasse

WOHNFLÄCHE 165,25 m²	ZIMMER 6	TERRASSE ca. 38 m²	ETAGE Erdgeschoss
--	--------------------------------	--	---

Die mit Abstand größte Wohnung im Haus bietet auf 165 m² alles, was Familien brauchen: großes Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Gäste-WC, vollwertiges Bad und eine eigene Terrasse von über 38 m². Großformatige Fenster sorgen für durchgehend helle, luftige Räume.

AUSSTATTUNG

- 6 Zimmer: Wohnen, Schlafen, 2× Kinderzimmer, Kochen, 2× Garderobe
- Separates Gäste-WC
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum
- Große Terrasse (ca. 38 m²)
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Wärmepumpe · KfW 55 EE

MIETKONDITIONEN

VERMIETET

NEBENKOSTEN Nicht verfügbar (vermietet)

ERDGESCHOSS

EG 2 - 2-Zimmer-Wohnung WE 05

Kompakt und modern – ideal für Singles und Paare



Grundriss auf Anfrage



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

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet alles Wesentliche auf 57 m²: ein helles Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer und ein vollwertiges Bad. Durch großformatige Fenster ist die Wohnung trotz Erdgeschosslage angenehm hell. Ideal für Berufstätige und Paare.

AUSSTATTUNG

- 2 Zimmer: Wohnen, Schlafen
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Wärmepumpe · KfW 55 EE
- Stellplatz im gemeinsamen Waschkeller (Untergeschoss)

MIETKONDITIONEN

Bezug	01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung	
Nettokaltmiete	1.000,00 €	17,54 €/m²
Betriebskosten (1,50 €/m²)	85,50 €	
Heizkosten (0,50 €/m²)	28,50 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	1.114,00 €	19,54 €/m²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

DACHGESCHOSS

OG 1 - 4-Zimmer-Wohnung WE 08

Gemeinsam wohnen unter dem Dach – WG-geeignet und großzügig geschnitten

**4 Zimmer**

WG-geeignet
3er oder 4er WG
möglich
Grundriss auf Anfrage

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

Die größte Dachgeschosswohnung bietet vier separate Zimmer, ein vollwertiges Bad und einen gemeinsamen Wohn- und Küchenbereich – perfekt für eine WG oder kleine Familie. Dachschrägen und Charakter inklusive. Niedrige Nebenkosten durch KfW 55 EE – ein klarer Pluspunkt für WG-Mieter.

AUSSTATTUNG

- 4 Zimmer: Wohnen, Schlafen, 2× weitere Zimmer
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- WG-geeignet (3er oder 4er WG möglich) · Wärmepumpe · KfW 55 EE
- Stellplatz im gemeinsamen Waschkeller (Untergeschoss)

MIETKONDITIONEN

Bezug	01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung	
Nettokaltmiete	1.500,00 €	19,80 €/m ²
Betriebskosten (1,50 €/m ²)	113,66 €	
Heizkosten (0,50 €/m ²)	37,88 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	1.651,54 €	21,80 €/m ²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

DACHGESCHOSS

OG 2 - 2-Zimmer-Wohnung WE 07

Offener Grundriss, viel Licht – ruhig und mit Dachcharakter



2 Zimmer

Offener Grundriss
Viel Tageslicht
Große Dachgaube

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

Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme einer Dachgeschosswohnung mit dem Komfort einer vollständig kernsanierten Einheit. Schrägen und Dachfenster schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Wohn- und Schlafbereich, Küche, Garderobe und hochwertiges Bad auf 58 m² in ruhiger Lage.

AUSSTATTUNG

- 2 Zimmer: Wohnen, Schlafen
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellraum · Garderobe
- Offener Grundriss mit viel Tageslicht
- Keine Einbauküche · Küchenanschlüsse vorhanden
- Wärmepumpe · KfW 55 EE
- Stellplatz im gemeinsamen Waschkeller (Untergeschoss)

MIETKONDITIONEN

Bezug	01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung	
Nettokaltmiete	1.000,00 €	17,11 €/m²
Betriebskosten (1,50 €/m²)	87,69 €	
Heizkosten (0,50 €/m²)	29,23 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	1.116,92 €	19,11 €/m²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

DACHGESCHOSS

OG 3 - Micro Apartment WE 06

Effizient wohnen – das smarte Zuhause für Pendler und Studierende



Grundriss auf Anfrage



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

Auf 16,42 m² wurde jeder Quadratmeter durchdacht – ein kompaktes, helles Apartment mit allem Notwendigen – inklusive eingebauter Pantryküche. Ideal für Berufspendler, Studierende oder als Zweitwohnsitz. Niedrige Energiekosten durch KfW 55 EE-Standard machen dieses Apartment besonders attraktiv.

AUSSTATTUNG

- 1 Zimmer: kombinierter Wohn-/Schlafbereich
- Bad: bodentiefe Dusche, 60×60 Fliesen, Spiegel, Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Eingebaute Pantryküche (Kochfeld, Spüle, Kühlschrank)
- Wärmepumpe · KfW 55 EE
- Stellplatz im gemeinsamen Waschkeller (Untergeschoss)

MIETKONDITIONEN

Bezug	01.10.2026 · Erstbezug nach Sanierung	
Nettokaltmiete	450,00 €	27,41 €/m ²
Betriebskosten (1,50 €/m ²)	24,63 €	
Heizkosten (0,50 €/m ²)	8,21 €	
Warmmiete (zzgl. Strom)	482,84 €	19,43 €/m ²

Stromkosten nicht enthalten. NK-Vorauszahlung, jährl. Abrechnung. Angaben ohne Gewähr.

Bezug
01.10.2026
Erstbezug nach Sanierung

Stellplätze & Garage

Direkt am Objekt stehen Außenstellplätze sowie Garagenplätze zur Verfügung. Alle Stellplätze sind mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

Typ	Anzahl	Miete/Monat	Wallbox
Außenstellplatz	5	50,00 €	✓
Garage	2	50,00 €	✓

Stellplätze können zusätzlich zur Wohnung angemietet werden.

Rechtliche Hinweise

Alle Wohnflächen sind nach der II. Berechnungsverordnung (10/90) ermittelt. Terrassenanteile sind gemäß II. BV anteilig in die ausgewiesene Wohnfläche eingerechnet. Gemeinschaftliche Technik- und Treppenhausflächen sind separat ausgewiesen und nicht in den Wohnflächen enthalten.

In keiner Wohneinheit ist eine Einbauküche vorhanden. Die Küchenanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) sind in allen Einheiten vorbereitet. Die Beschaffung der Küche obliegt den Mietern.

Energieausweis: KfW-Effizienzhaus 55 EE. Erstbezug nach Kernsanierung. Bezugstermin: 01.10.2026. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



HHR Properties

GmbH & Co. KG

Wagenstieg 12
37077 Göttingen

BESICHTIGUNGEN & ANFRAGEN

Wir freuen uns auf
Ihre Anfrage.
Besichtigungstermine
nach
Vereinbarung.

OBJEKT

Kiefernweg
1
37085
Göttingen-
Geismar
Bezug:
01.10.2026

DAS OBJEKT

