

Rüdershausen

# Historische Mühle im neuen Glanz – Wohnen, wo früher das Mehl entstand

Objektnummer: 25255022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.697 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25255022                   |
| Wohnfläche   | ca. 186 m²                 |
| Dachform     | Walmdach                   |
| Zimmer       | 7                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1629                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 230.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Landhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 90 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Energieausweis              | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2034             | Endenergiebedarf            | 79.80 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 1629          |

Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

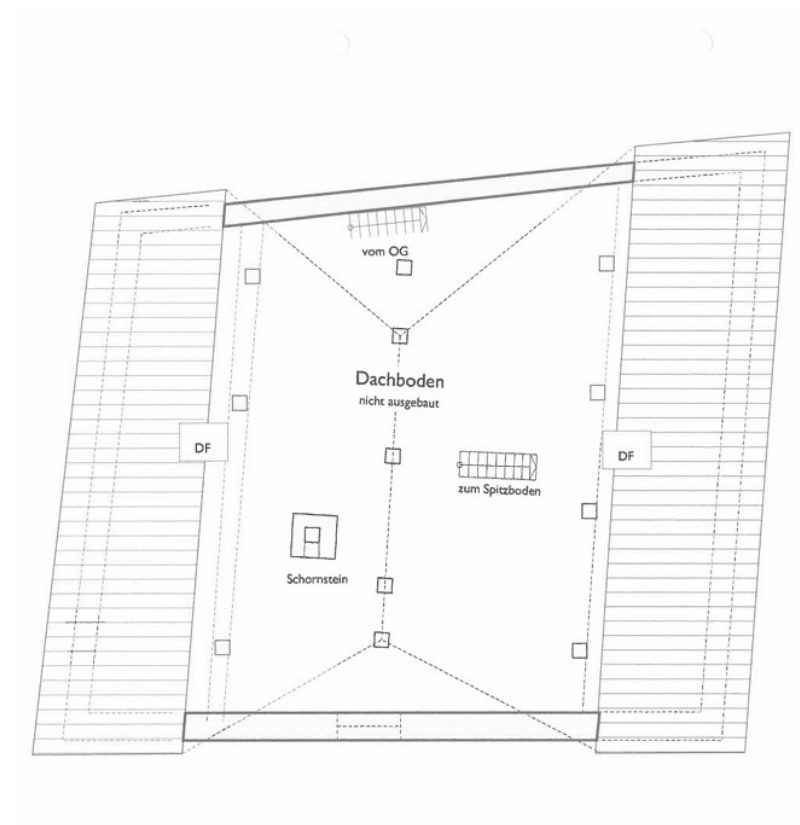
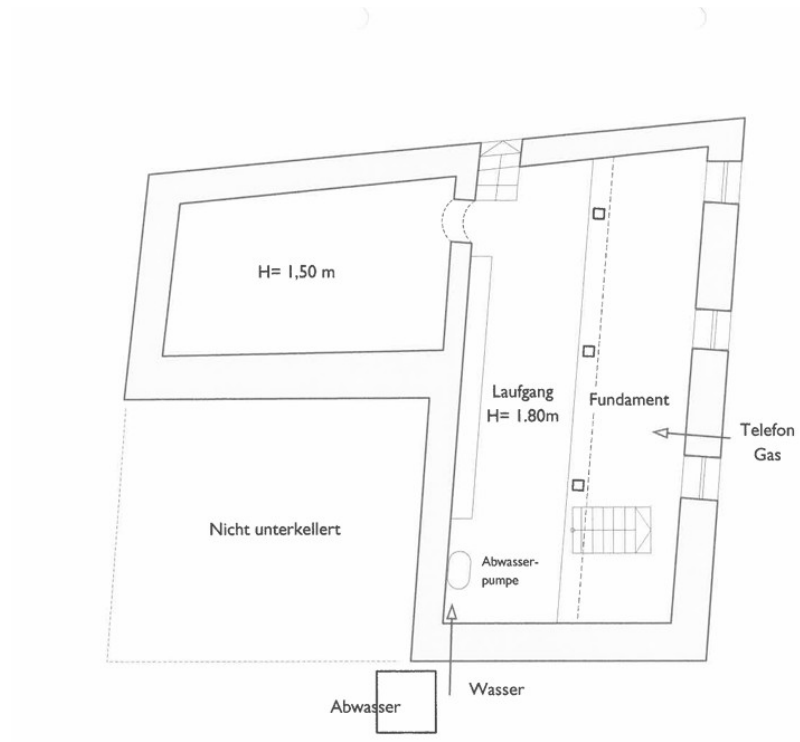
## Die Immobilie

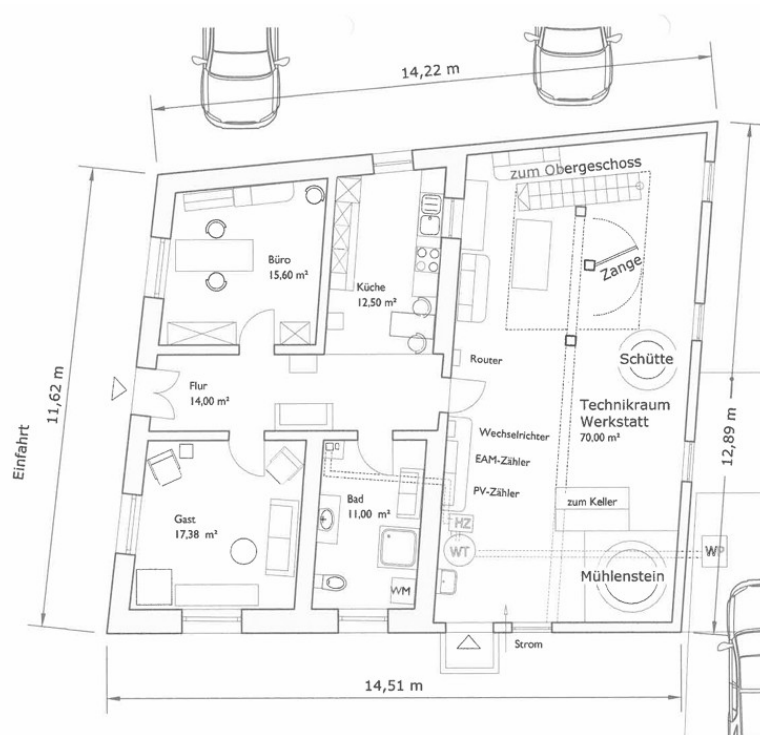


Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Ein erster Eindruck

Diese liebevoll sanierte ehemalige Mühle in der Nähe von Rüdershausen vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet damit ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Das ursprüngliche Mühlengebäude wurde im Jahr 2001 aufwendig saniert und seither kontinuierlich gepflegt. Besonders hervorzuheben ist die moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2023, sodass in diesem Bereich keinerlei Investitionen anstehen.

Bereits beim Betreten zeigt sich die besondere Atmosphäre des Hauses: Traditionelle Elemente der alten Mehlmühle wurden stilvoll mit zeitgemäßer Wohnarchitektur verbunden. Besonders eindrucksvoll ist die wunderschön gestaltete Mansardenumwandlung im potenziellen Aufgang zum Obergeschoss, die dem Haus eine elegante und helle Raumwirkung verleiht.

Die oberen Zimmer überzeugen durch sehr gute Schnittführungen, großzügige Raumverhältnisse und einen insgesamt sehr gepflegten Zustand. Hier lässt sich ohne weiteren Aufwand sofort einziehen und wohlfühlen. Einzig das Erdgeschoss benötigt teilweise noch Sanierungsmaßnahmen, gleichzeitig bietet dieser Bereich damit die Chance, eigene Gestaltungsideen einzubringen und das Haus weiter nach individuellen Vorstellungen zu verfeinern.

Ein weiteres Highlight ist das traumhafte Grundstück mit knapp 1.700 m<sup>2</sup> Fläche. Die weitläufige Außenanlage eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ob als Gartenparadies, Rückzugsort in der Natur oder Fläche für Hobbys. Das Grundstück unterstreicht die idyllische Lage des Hauses und bietet reichlich Platz zum Leben, Entspannen und Genießen.

Ein Objekt, das Geschichte atmet, modern ausgestattet ist und gleichzeitig noch Raum für persönliche Träume lässt, eine seltene Gelegenheit in dieser Form.

**Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Alles zum Standort

Die ehemalige Mühle liegt ruhig und naturnah in der Nähe von Rüdershausen, einem kleinen Ort in der Samtgemeinde Gieboldehausen. Die Umgebung bietet idyllisches Landleben, kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich Duderstadt, das als regionales Zentrum und charmante Fachwerkstadt hervorsticht. Mit einer ausgezeichneten Nahversorgung, Schulen, Kulturangeboten und einer lebendigen Innenstadt bietet Duderstadt alles, was man im Alltag benötigt und bildet damit den wichtigsten Anlaufpunkt der Region.

Die Stadt Göttingen ist ebenfalls gut erreichbar und erweitert die Lage um die Vorzüge einer renommierten Universitätsstadt. Bildungsangebote, Arbeitsmöglichkeiten, Kultur und medizinische Versorgung machen Göttingen zu einem wertvollen überregionalen Bezugspunkt.

Umgeben von Feldern, Wiesen und naturnahen Wegen eignet sich die Gegend ideal für Spaziergänge, Radtouren und Erholung. Die Kombination aus ruhiger Dorfstruktur, der Nähe zu Duderstadt und der guten Verbindung nach Göttingen macht diesen Standort besonders attraktiv.

**Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 79.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1629.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)