

Rüdershausen

## Historic mill restored to its former glory – Living where flour used to be produced

*Property ID: 25255022*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.697 m<sup>2</sup>

Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## At a glance

Property ID	25255022	Purchase Price	230.000 EUR
Living Space	ca. 186 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2001
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Timber frame
Year of construction	1629	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.07.2034	Final Energy Demand	79.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1629

Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

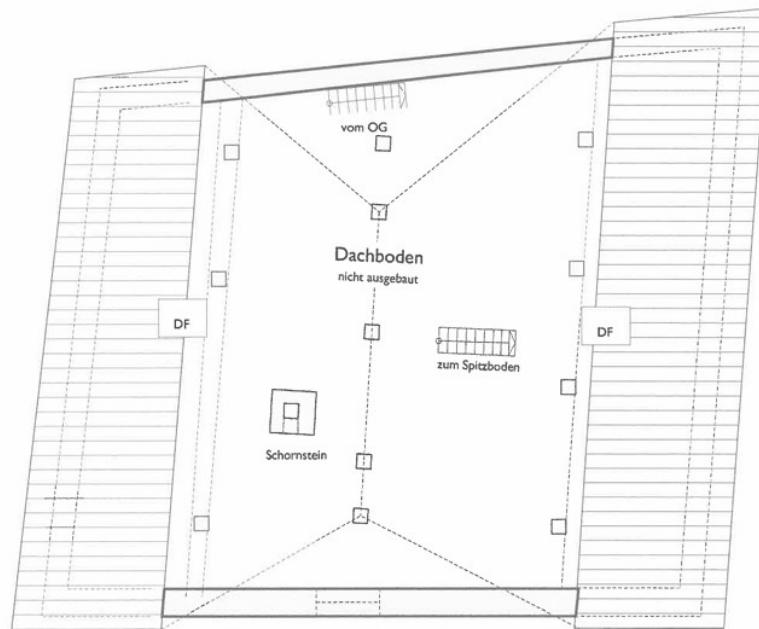
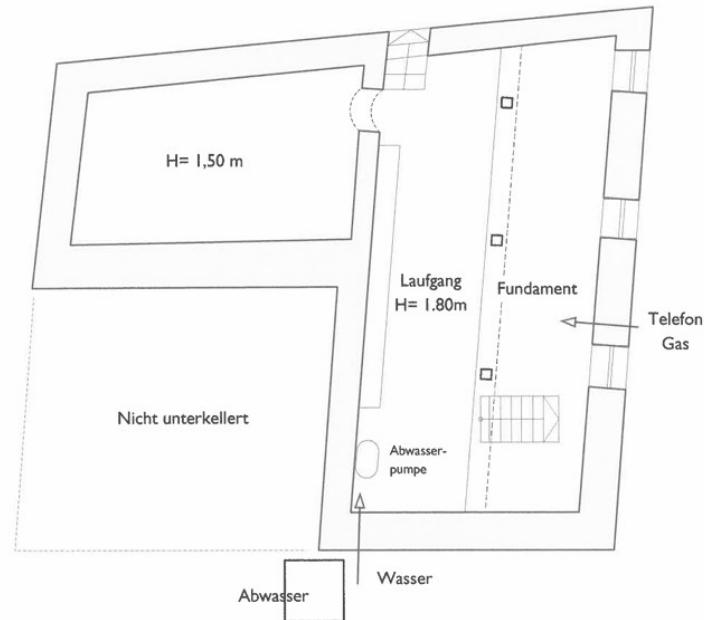
## The property

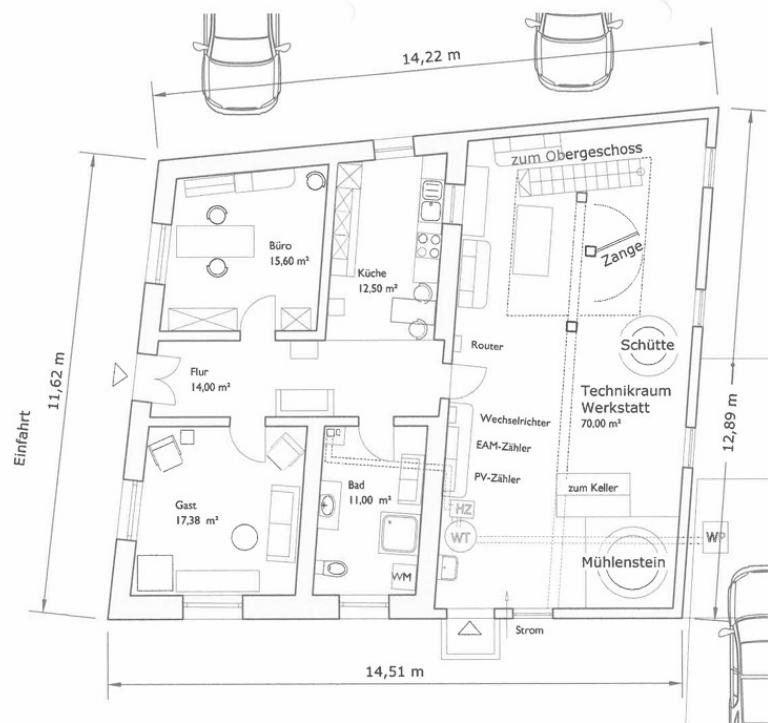


Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## A first impression

This lovingly restored former mill near Rüdershausen combines historical charm with modern living comfort, offering an exceptional home for those seeking something special. The original mill building underwent extensive renovation in 2001 and has been continuously maintained ever since. The modern heating system, installed in 2023, is a particularly noteworthy feature, meaning no investment is required in this area. The house's unique atmosphere is immediately apparent upon entering: traditional elements of the old flour mill have been stylishly blended with contemporary residential architecture. The beautifully designed attic conversion in the potential stairwell to the upper floor is especially impressive, lending the house an elegant and bright ambience. The upper rooms boast excellent layouts, generous proportions, and are in immaculate condition. You can move in and feel right at home without any further work. Only the ground floor requires some renovation, but this also presents an opportunity to incorporate your own design ideas and further refine the house to your individual preferences. Another highlight is the stunning property with nearly 1,700 m<sup>2</sup> of land. The expansive grounds offer a wealth of design possibilities, whether as a garden paradise, a retreat in nature, or space for hobbies. The property underscores the idyllic location of the house and provides ample space for living, relaxing, and enjoying life. A property steeped in history, equipped with modern amenities, and yet still leaving room for personal dreams – a rare opportunity of this kind.

**Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## All about the location

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.

Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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