

Rüdershausen

## Történelmi malom, visszaállítva régi pompájába – Ott élünk, ahol régen lisztet termeltek

VP azonosító: 25255022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 230.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.697 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25255022</b>
Hasznos lakótér	ca. 186 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	7
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	<b>1629</b>
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x <b>Felszíni parkolóhely</b>

Vételár	<b>230.000 EUR</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	<b>2001</b>
Az ingatlan állapota	<b>Korszerűsített</b>
Kivitelezési módszer	<b>Fakeret</b>
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.07.2034	Teljes energiaigény	79.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1629

VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

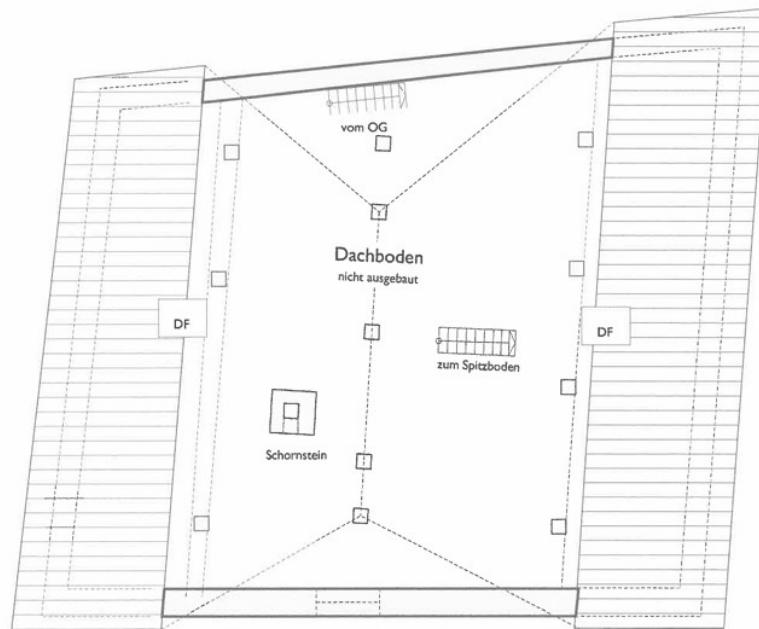
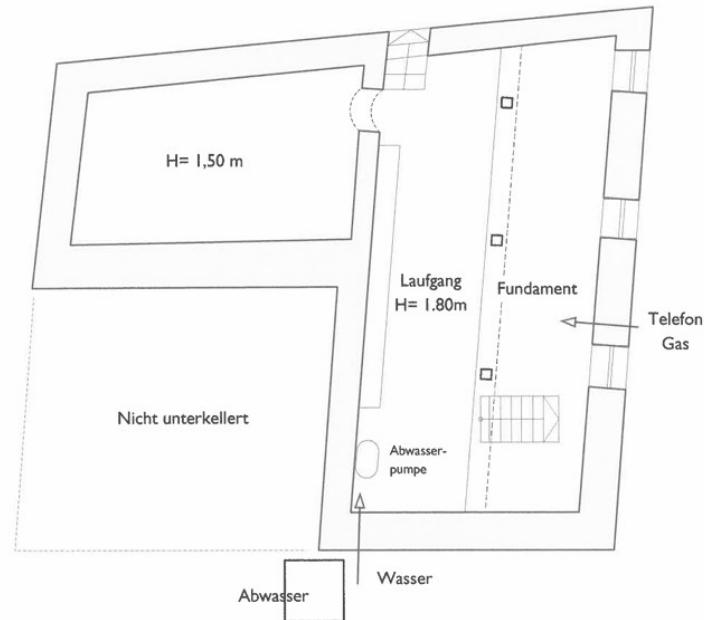
## Az ingatlan

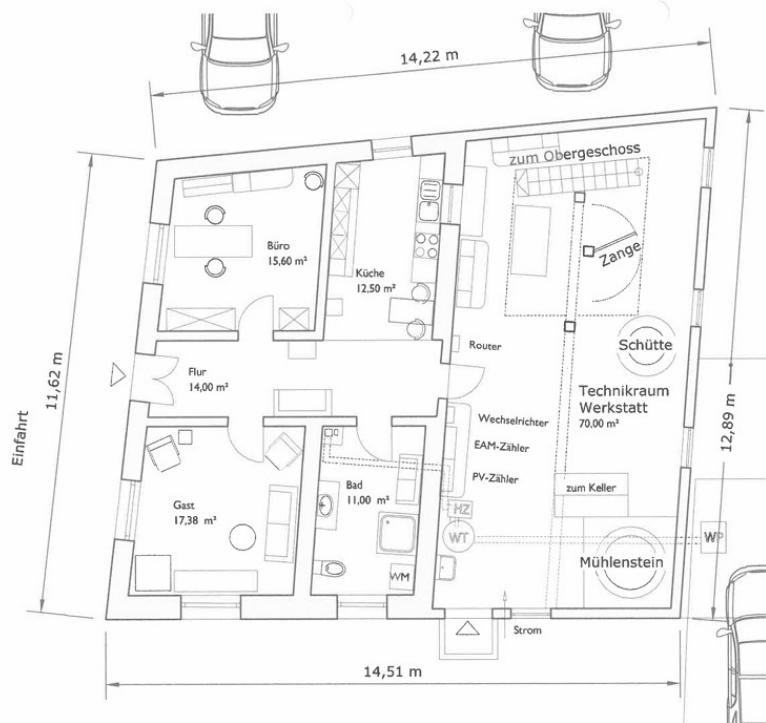


VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Az elso benyomás

Ez a Rüdershausen közelében található, gondosan felújított egykori malom a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, kivételes otthont kínálva azoknak, akik valami különlegeset keresnek. Az eredeti malomépület 2001-ben átfogó felújításon esett át, és azóta is folyamatosan karbantartják. Különösen figyelemre méltó a 2023-ban telepített modern futési rendszer, ami azt jelenti, hogy ezen a területen semmilyen beruházást nem igényel. A ház egyedi hangulata azonnal szembetűnő belépéskor: a régi lisztmalom hagyományos elemeit stílusosan ötvözték a kortárs lakóépület-építészettel. Különösen lenyugözo a gyönyörűen megtervezett tetotér-beépítés a felső emeletre vezető lehetséges lépcsoházban, amely elegáns és világos hangulatot kölcsönöz a háznak. A felső szobák kiváló elrendezéssel, nagylelkű arányokkal és makulátlan állapotban vannak. Beköltözhet, és minden további munka nélkül otthon érezheti magát. Csak a földszint igényel némi felújítást, de ez lehetőséget ad arra is, hogy saját tervezési ötleteit beépítse, és a házat az egyéni preferenciák szerint finomítsa. További fénypontról a lenyugöző ingatlan, közel 1700 m<sup>2</sup>-es telekkel. A tágas birtok rengeteg tervezési lehetőséget kínál, legyen szó kerti paradicsomról, természetközeli menedékrol vagy hobbikhoz való térről. Az ingatlan kiemeli a ház idilli fekvését, és boséges teret biztosít az élethez, a pihenéshez és az élet élvezetéhez. Egy történelemmel átitatott ingatlan, modern felszereltséggel, mégis teret enged a személyes álmoknak – ritka lehetőség az ilyen jellegű ingatlanok világában.

**VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**VP azonosító: 25255022 - 37434 Rüdershausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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