

Rüdershausen

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

Codice oggetto: 25255022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.697 m²

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25255022
Superficie netta	ca. 186 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1629
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	79.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1629

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

La proprietà



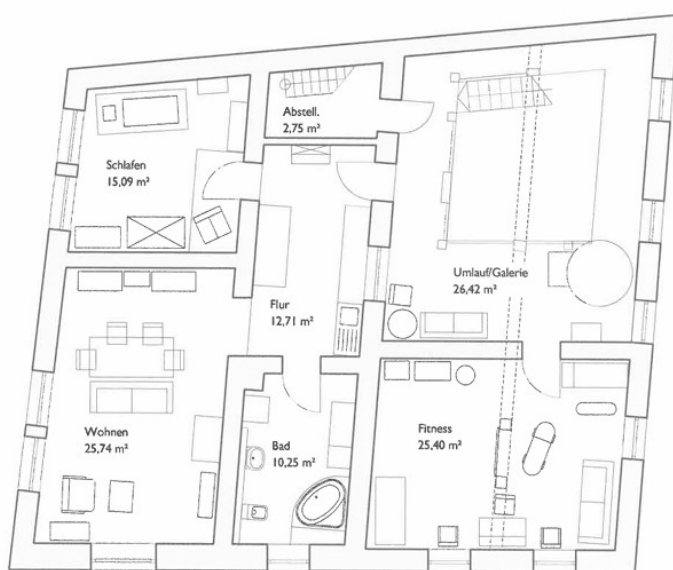
Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

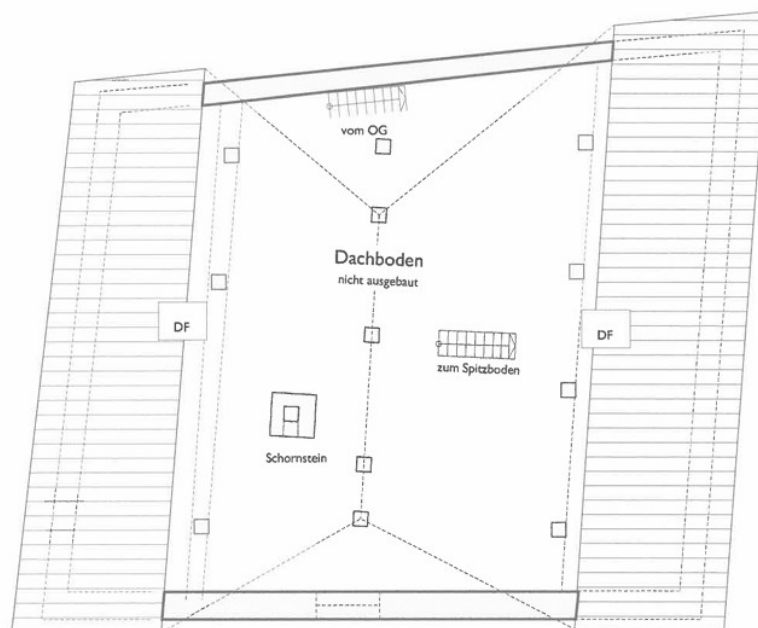
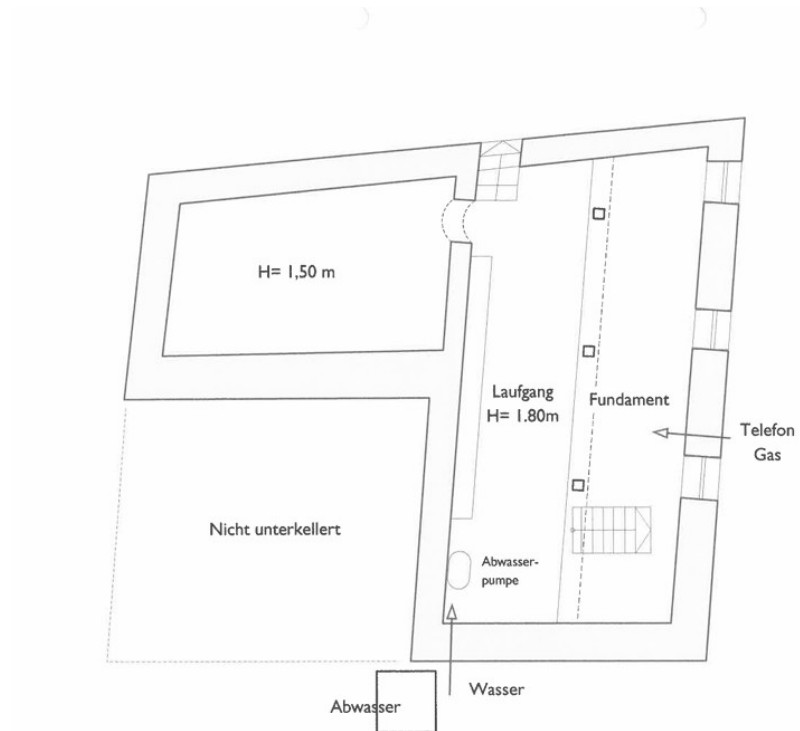
La proprietà

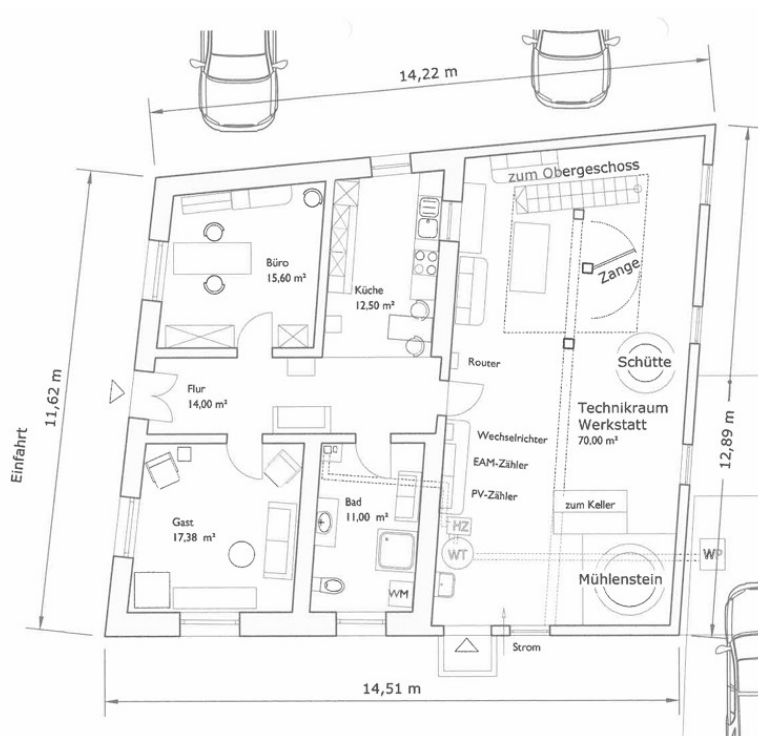


Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

Una prima impressione

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 m² 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.

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 79.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25255022 - 37434 Rüdershausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com