

Rüdershausen

# Einfamilienhaus mit diversen Werkstatträumen und Scheune auf weitläufigem Grundstück

Property ID: 24255024



**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.980 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

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

Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## At a glance

Property ID	24255024
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>
Roof Type	Mansard roof
Rooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1955

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	205.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.10.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property





Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property





Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property





Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property





Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property





Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## The property





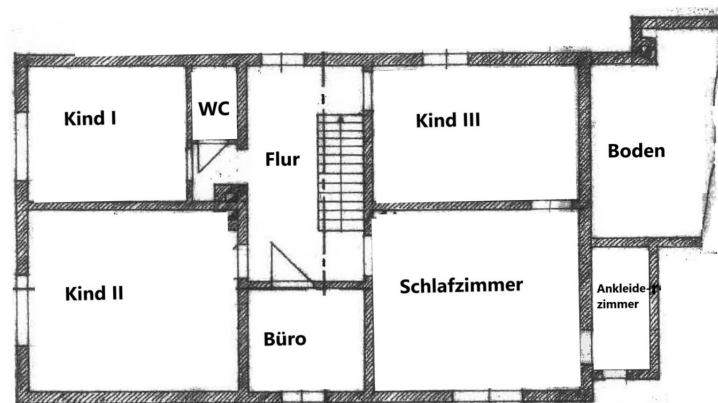
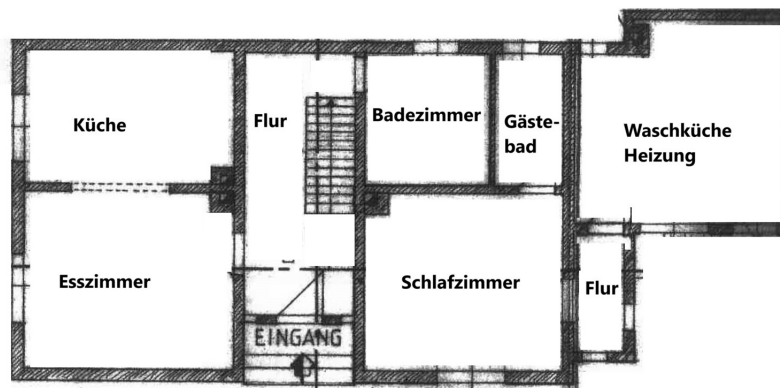
Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

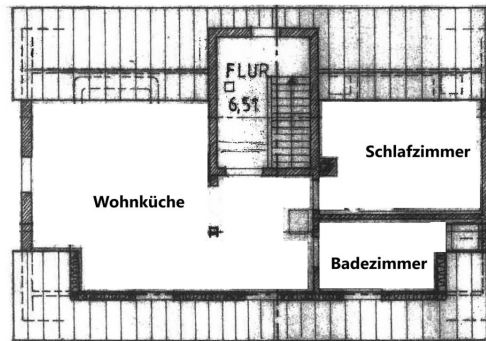
## The property



Property ID: 24255024 - 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: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## A first impression

Dieses geräumige Einfamilienhaus erstreckt sich über vier Stockwerke und kombiniert rustikale Holzbalken- mit solider Massivbauweise. Es besticht durch energieeffiziente Maßnahmen, wie den 3-seitigen Vollwärmeschutz, das komplett isolierte Dach und die vor 12 Jahren eingebauten doppelt- bzw. dreifach verglasten Holzfenster. Aktuell wird das Haus bewohnt und ist in einem gepflegten Zustand. Eine Öl-Heizung sorgt gemeinsam mit einem Holzofen für angenehme Wärme. Zusätzlich ist das Haus vollunterkellert und verfügt über einen separaten Zugang zum Keller. Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage auf dem Scheunendach, die in sieben Jahren in den Besitz des Käufers übergeht. Im Erdgeschoss befindet sich die gut ausgestattete Küche, die im Haus verbleiben soll, und angrenzend ein gemütliches Esszimmer. Ein vor etwa 10 Jahren renoviertes Vollbad mit Dusche bietet modernen Komfort. Über den Flur gelangen Sie zu einem Schlafzimmer, das direkten Zugang zur praktischen Waschküche hat. Diese beherbergt nicht nur die Heizung und den Holzofen, sondern bietet auch zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort im Erdgeschoss. Das erste Obergeschoss bietet viel Platz für die Familie. Hier finden Sie ein Büro, drei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer oder Hobbyraum nutzen. Angrenzend befindet sich ein kleines Ankleidezimmer. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Wohn- und Essküche sowie ein modernes Badezimmer mit einer Eckbadewanne. Der Boden im Dachgeschoss wurde vor ca. 12 Jahren verlegt und ist in einem guten Zustand. Der Außenbereich des Hauses bietet ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Auf dem großen Grundstück befinden sich mehrere Räume, die derzeit als Werkstatt genutzt werden, ein wasserdichter Schuppen sowie ein Partyraum mit Kamin, der direkt in den Garten mit Grill führt. Der weitläufige Garten ist mit Bäumen bepflanzt und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten. Ein zusätzlicher Unterstellplatz für Geräte und Fahrzeuge sowie die Ausfahrsmöglichkeit nach hinten machen den Hof besonders praktisch und vielseitig nutzbar. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen

Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## All about the location

Rüdershausen ist ein ruhiger Ort im Landkreis Göttingen in Niedersachsen, das sich in einer idyllischen und ländlichen Umgebung im Süden des Harzes befindet. Mit etwa 827 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber. Trotz der ländlichen Lage ist Rüdershausen verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesstraßen B247 und die B27 erreicht man schnell die nahegelegenen Städte Duderstadt (ca. 10 km) und Göttingen (ca. 32 km), die eine umfassende städtische Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote, bieten. Auch die Autobahn A7 ist in kurzer Zeit erreichbar, was Pendlern den Zugang zu weiteren Städten in der Region erleichtert. Das nahegelegene Eichsfeld und der Harz bieten zahlreiche Ausflugsziele, darunter historische Städte, Burgen und Naturschutzgebiete. Für Familien und Kinder gibt es in der Umgebung ebenfalls attraktive Freizeitmöglichkeiten, wie Sportvereine, Spielplätze und Naturerlebnisse.



Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 205.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22 Göttingen  
E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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