

Rüdershausen

# Einfamilienhaus mit diversen Werkstatträumen und Scheune auf weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 24255024



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

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.980 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

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

Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |   |
|--------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24255024               | Kaufpreis             | 380.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 220 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Mansarddach            | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                      | Zustand der Immobilie | modernisiert  |
| Badezimmer   | 4                      | Bauweise              | Massiv  |
| Baujahr      | 1955                   | Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Holz           | Endenergiebedarf            | 205.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1955                        |

Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Die Immobilie



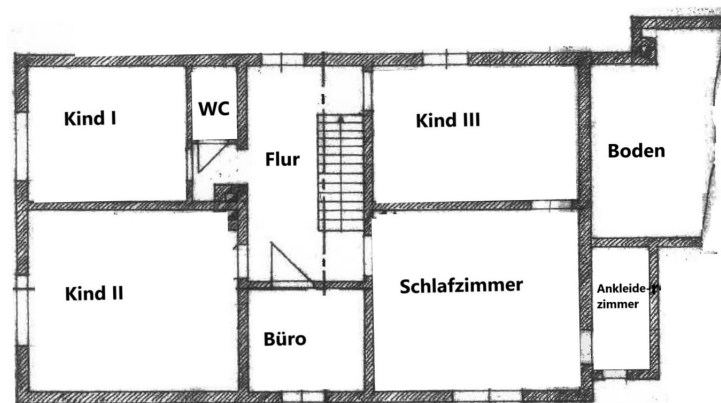
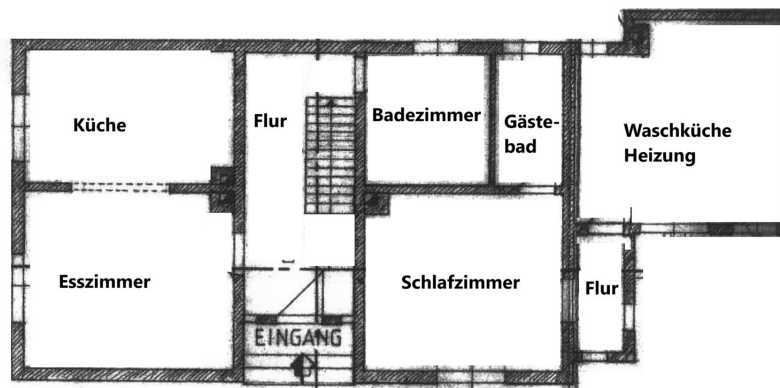
Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

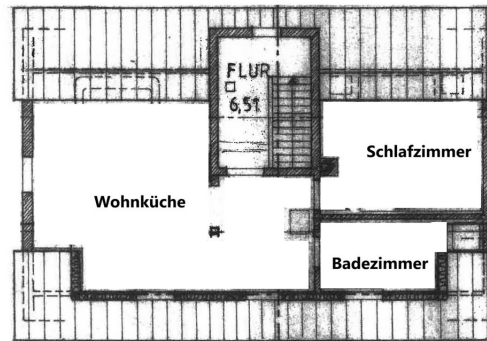
## Die Immobilie



Objektnummer: 24255024 - 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: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Ein erster Eindruck

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 Ausfahrmöglichkeit 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

Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen**

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)