

Rüdershausen

# Einfamilienhaus mit diversen Werkstatträumen und Scheune auf weitläufigem Grundstück

CODE DU BIEN: 24255024



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

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.980 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24255024	Prix d'achat	380.000 EUR
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1955	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	205.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.10.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



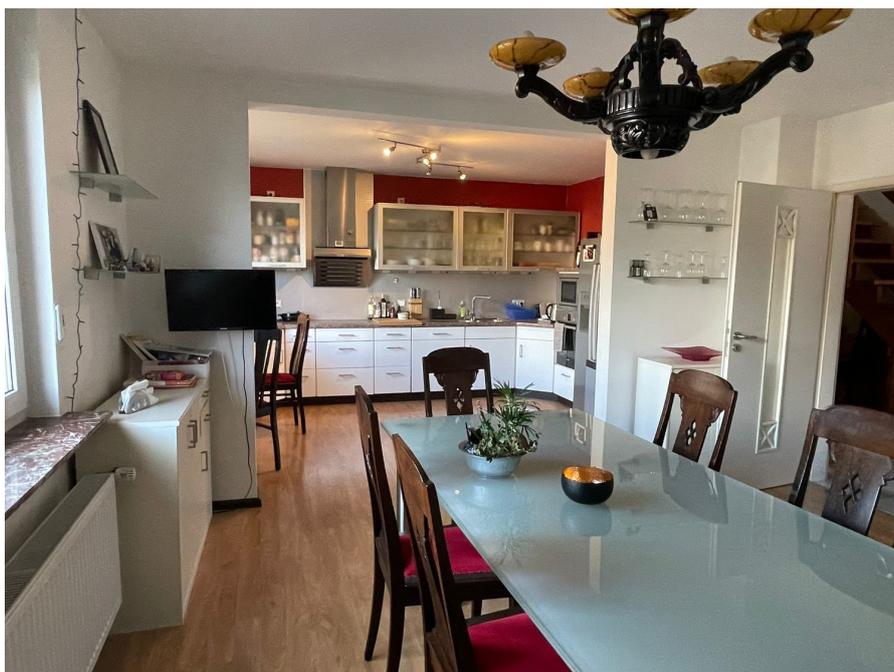
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



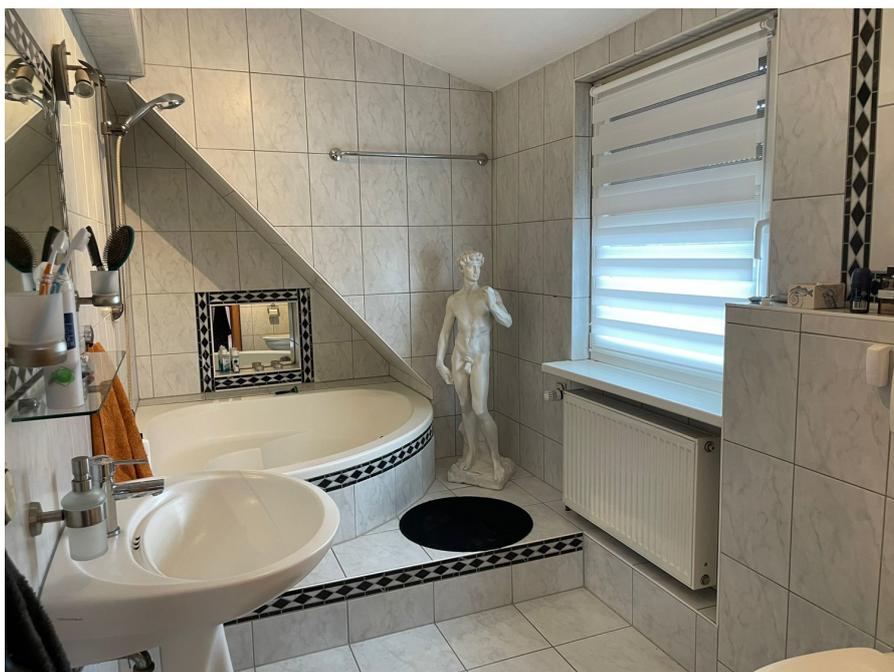
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



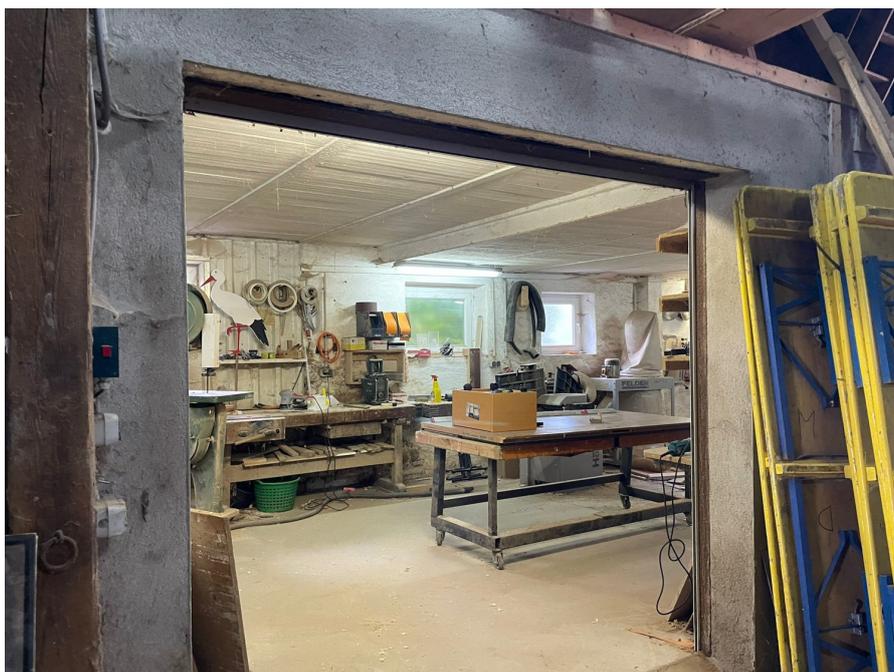
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



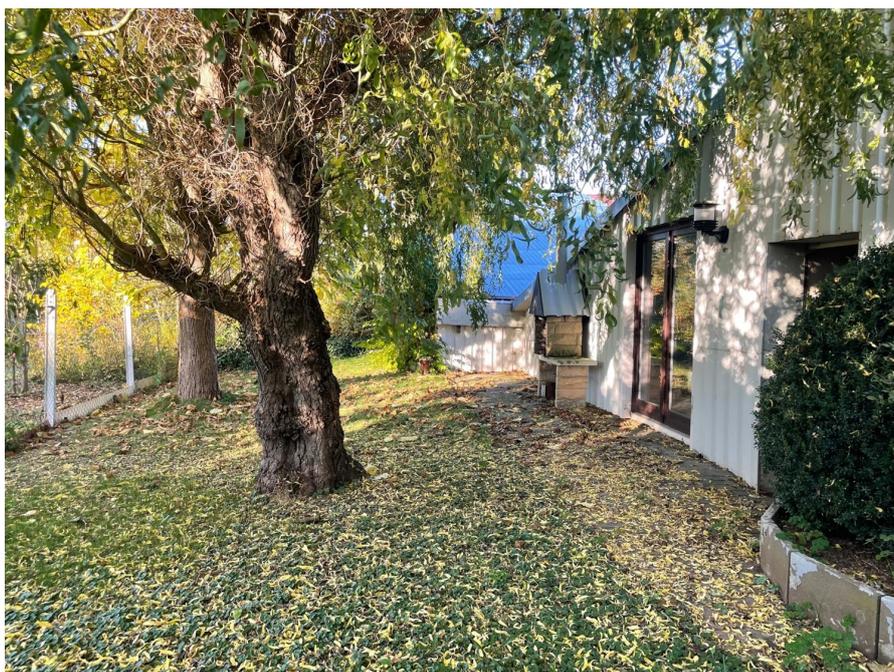
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



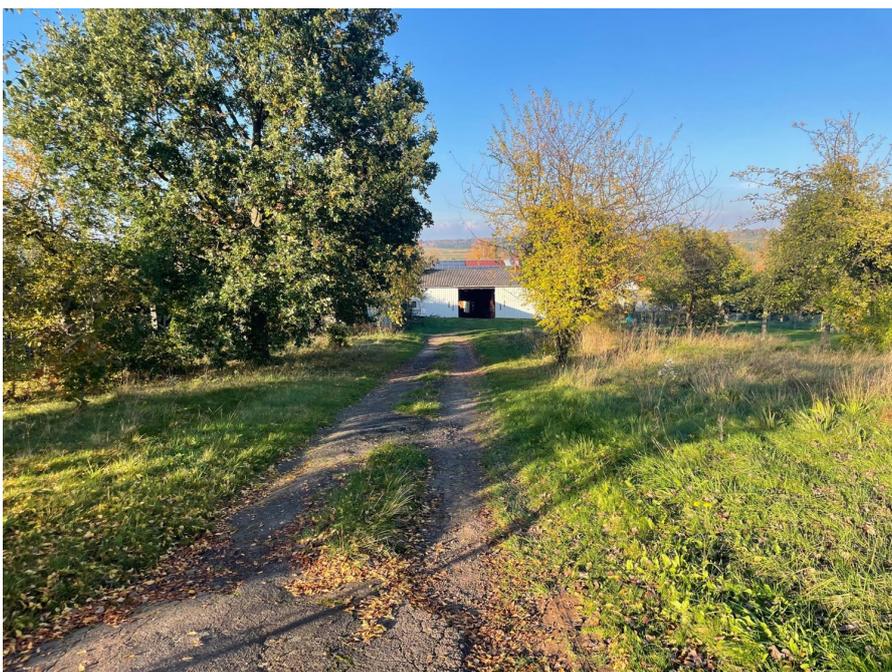
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



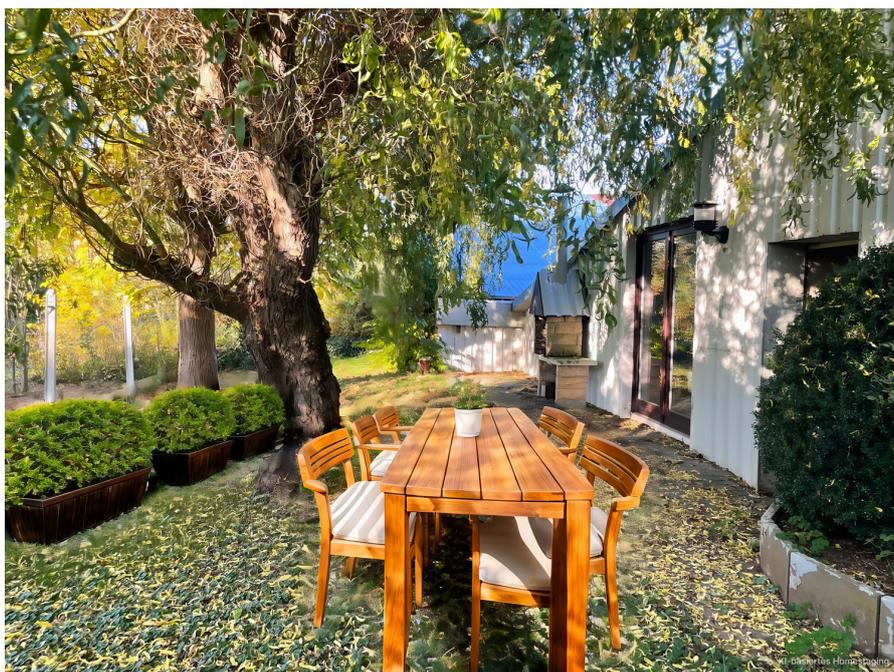
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## La propriété



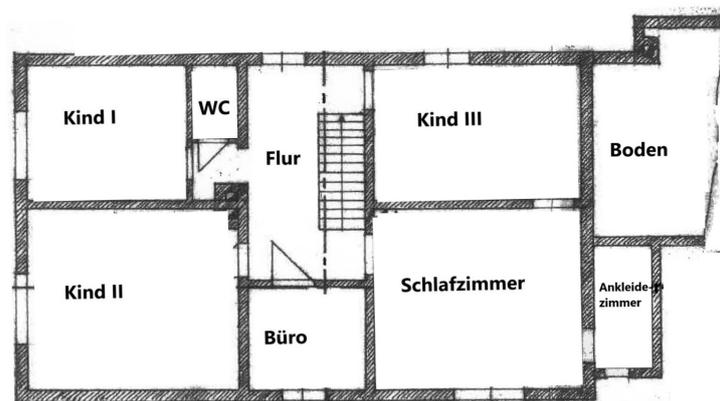
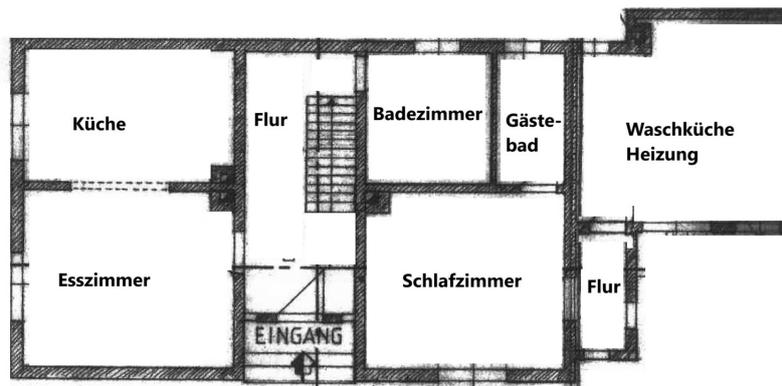
CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

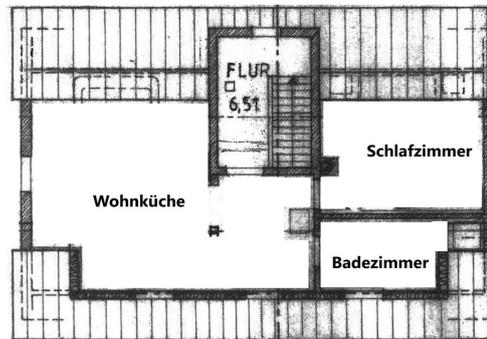
## La propriété



CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen**

## Une première 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 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

**CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24255024 - 37434 Rüdershausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)